

ELEKTRONICKOU POŠTOU

**Magistrát hlavního města Prahy**

Odbor územního plánu  
Jungmannova 29/34  
111 21 Praha 1

Praha 9. prosince 2009

**Námítky zástupce veřejnosti ke konceptu Územního plánu hlavního města Prahy**

Na základě oznámení o vystavení konceptu Územního plánu hlavního města Prahy, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. 7/1 ze dne 31. 5. 2007, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, tímto podáváme v zákonné lhůtě určené touto vyhláškou námítky zástupce veřejnosti v souladu s § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Předem děkujeme za zohlednění a vypořádání těchto námitek.

S pozdravem, za Centrum pro podporu občanů, zmocněného zástupce veřejnosti,



.....  
Martin Skalský

**Příloha:**

Námítky zástupce veřejnosti ke Konceptu územního plánu hl. m. Prahy

# Námítky zástupce veřejnosti ke konceptu Územního plánu hlavního města Prahy (KUPP)

**Vymezení dotčeného území:** Tyto námítky se týkají celého území hlavního města Prahy.

Katastrální území: Benice, Běchovice, Bohnice, Braník, Břevnov, Březiněves, Bubeneč, Čakovice, Černý Most, Čimice, Dejvice, Dolní Chabry, Dolní Měcholupy, Dolní Počernice, Dubeč, Dáblice, Háje, Hájek, Hloubětín, Hlubočepy, Hodkovičky, Holešovice, Holyně, Horní Měcholupy, Horní Počernice, Hostavice, Hostivař, Hradčany, Hrdlořezy, Chodov, Cholupice, Jinonice, Josefov, Kamýk, Karlín, Kbely, Klánovice, Kobylisy, Koloděje, Kolovraty, Komořany, Košíře, Královice, Krč, Křeslice, Kunratice, Kyje, Lahovice, Letňany, Lhotka, Libeň, Liboc, Libuš, Lipany, Lipence, Lochkov, Lysolaje, Malá Chuchle, Malá Strana, Malešice, Michle, Miškovice, Modřany, Motol, Nebušice, Nedvězí, Nové Město, Nusle, Petrovice, Pitkovice, Písnice, Podolí, Prosek, Přední Kopanina, Radlice, Radotín, Ruzyně, Řeporyje, Řepy, Satalice, Sedlec, Slivenec, Smíchov, Sobín, Staré Město, Stodůlky, Strašnice, Střešovice, Střížkov, Suchdol, Šeberov, Štěrboholy, Točná, Troja, Třebonice, Třeboradice, Uhřetěves, Újezd u Průhonic, Újezd nad Lesy, Veleslavín, Velká Chuchle, Vinohrady, Vinoř, Vokovice, Vršovice, Vysočany, Vyšehrad, Zadní Kopanina, Záběhlice, Zbraslav, Zličín, Žižkov.

## I. Námítky procesní

---

### 1) Neukončené projednávání Zásad územního rozvoje

V současné době není ukončeno zpracování Zásad územního rozvoje Prahy (ZUR), jejichž návrh zadání schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. 11/52 ze dne 29. 11. 2007. Do dnešní doby nebylo rozhodnuto o podaných námitkách a připomínkách, přitom probíhá projednávání konceptu Územního plánu hl. m. Prahy (KUPP).

Podle stavebního zákona musí územní plán vycházet ze Zásad územního rozvoje a respektovat v plné míře stavby a způsoby využití území stanovené ZUR. Vzhledem k tomu, že ZUR dosud nebyly schváleny, není možné s určitostí tvrdit, jakou budou mít podobu. KUPP se přitom na řadě míst na ZUR odkazuje, jako by šlo o již schválený dokument.

Tento souběh přípravy dvou různých územně plánovacích dokumentací vytváří nejistotu a mate veřejnost. Požadujeme, aby byla buď příprava KUPP pozastavena až do schválení ZUR, nebo aby bylo ze všech míst v závazné části i odůvodnění KUPP odstraněny odkazy na neplatné ZUR.

### 2) Nesoulad KUPP s projednávanými změnami ÚP

Před dalším projednáváním je nezbytné vyřešit nesoulad KUPP s paralelně pořizovanými změnami „starého“ Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy z roku 1999. Jedná se zejména o tzv. I. a II. vlnu celoměstsky významných změn, a dále o tzv. vlnu 06 změn územního plánu. Zadání celoměstsky významných změn a změn vlny 06 uvažuje s výrazně větší rozlohou zastavitelných ploch než KUPP, přičemž způsob řešení mnoha konkrétních území v režimu změn je zcela odlišné od způsobu řešení v KUPP.

Tyto rozpory znemožňují orientovat se v dokumentacích a efektivně uplatňovat připomínky a námítky. Režim změn také znemožňuje posouzení dílčích záměrů v celoměstském kontextu, přičemž lze očekávat, že změny budou schváleny dříve, než nový územní plán Prahy. Domníváme se, že pořizování změn starého územního plánu by mělo být zastaveno a nadále projednáván pouze nový územní plán.

### **3) Nepřiměřená lhůta pro seznámení se s konceptem a podávání připomínek**

Dokumentace KUPP má celkem 1 830 stran, včetně map. Pakliže je veřejnosti poskytnuta lhůta 30 dní na seznámení se s KUPP a podání připomínek a námitek, a samotné sepsání kvalifikované námítky či připomínky může trvat zhruba týden, pak by musel běžný občan Prahy, aby se mohl s dokumentací seznámit, prostudovat každý den přibližně 90 stran dokumentů – pokud by se chtěl studiem územního plánu zabývat také o sobotách a nedělích.

Pro město s více než milionem obyvatel a složeném z 57 městských částí byly uspořádány celkem dva výklady bez diskuse a jedno veřejné projednání, kde mohli občané zhruba 4 hodiny klást dotazy a uplatňovat námítky a připomínky. Domníváme se, že tím byl porušen stavební zákon, neboť ten v § 22 odst. 1 věta druhá říká, že *je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech*. V daném případě to bylo nejenom účelné (jak se to také projevilo na průběhu jediného projednání – viz dále), ale vyžadoval to i rozsah řešeného území, neboť kde jinde zamýšlel zákonodárce nařídít více projednání, než právě v hlavním městě tvořeném v podstatě 57 „obcemi“.

Takový způsob projednávání zásadního strategického dokumentu, který ovlivní podobu hlavního města České republiky a kvalitu života v něm, je naprosto neadekvátní. Lze pochybovat o tom, zda hlavní město Praha vůbec splnilo minimální požadavky kladené na něj stavebním zákonem, zda zabezpečilo řádné seznámení občanů s KUPP, když je nedostatečná jeho nejdůležitější část projednání – veřejné projednání.

Ve městě velikosti Prahy by bylo logické a odpovídající seznamování veřejnosti a projednávání příslušných částí KUPP v jednotlivých městských částech. K tomu by bylo nutné prodloužit lhůtu vystavení KUPP na několik měsíců, resp. uspořádat více veřejných projednání, kdy je pro počítání lhůty k připomínkování rozhodný dle § 22 odst. 1 stavebního zákona den konání posledního veřejného projednání. Dále by bylo nutné koordinovat prezentaci a projednávání dokumentu s jednotlivými městskými částmi. Proces by tak byl sice náročnější, ale jeho výsledkem by mohl být nový územní plán jako výsledek celospolečenského kompromisu, nikoliv jako výsledek práce desítek expertů uzavřených ve svých kancelářích.

Lze předpokládat, že nedostatečná prezentace KUPP a nedostatečné projednání s veřejností se projeví jak v množství uplatňovaných námitek a připomínek, tak i následným nepřijetím územního plánu většinou Pražanů za vlastní. Pokud ovšem obyvatelé města nebudou ztotožněni s územním plánem, nebudou podporovat ani jednotlivé v něm zakotvené projekty a záměry, což může vést ke komplikovanému umístování staveb v územních řízeních i k dalším soudním sporům veřejnosti s magistrátem o následně vydávaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

### **4) Neadekvátní veřejné projednání**

Ani samotné veřejné projednání konané 23. listopadu neodpovídalo závažnosti projednávaného dokumentu. Do sálu s přibližně 300 místy k sezení přišlo na začátku jednání zhruba 500 lidí, takže velká část občanů neměla kde sedět. Před samotným

projednáváním proběhla 4 hodiny dlouhá prezentace územního plánu s tím, že odpovědní pracovníci nebyli schopni sdělit, kdy tato prezentace skončí. Desítky lidí tak v situaci, kdy si neměly kam sednout, a nemohli ani uplatnit připomínky, po několika hodinách jednání opustily.

## **5) Chybějící návaznost na územní plán Středočeského kraje**

Přesto, že zpracovatel deklaruje projednání KUPP se Středočeským krajem, na podobě dokumentu se to příliš neprojevilo. V této souvislosti upozorňujeme, že Praha ani Středočeský kraj nemají schválené zásady územního rozvoje, což vzájemnou koordinaci územně plánovacích dokumentací výrazně komplikuje.

Za jeden z klíčových problémů považujeme suburbanizaci, přičemž sídelní kaše se přelévá z okrajových částí Prahy na území Středočeského kraje. V KUPP není tomuto fenoménu věnována takřka žádná pozornost, ačkoliv je zřejmé, že řešení problému není možné bez vzájemné spolupráce obou krajů.

Dalším závažným problémem je každodenní dojíždění obyvatel Středočeského kraje do Prahy za prací. Ani tomuto fenoménu se KUPP nevěnuje, přičemž současná situace je taková, že velká část dojíždějících volí individuální automobilovou dopravu (IAD), což způsobuje závažné problémy v oblasti životního prostředí a poškozování veřejného prostoru. Řešení není možné bez vytvoření adekvátní kapacity parkovišť P+R v okrajových částech Prahy a intenzivní podpory veřejné dopravy, zejména kolejové, a lepší integraci Pražské integrované dopravy (PID).

Požadujeme, aby koordinace projednávání územně plánovacích dokumentací Prahy a Středočeského kraje nebyla pouze deklarativní, ale probíhala také ve skutečnosti a vedla k popsání existujících problémů a hledání adekvátních způsobů řešení v územně plánovacích dokumentacích obou krajů.

## **II. Námitky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

---

### **6) Výhled použitý v hodnocení vlivů**

Zpracované vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURU) vztahují vyhodnocení k výhledovému roku 2020. Není zřejmé, proč tomu tak je, když nový územní plán začne platit nejdříve v roce 2012 a je zpracován podle informací poskytnutých Útvarem rozvoje města (URM) s výhledem na 15 let, tedy do roku 2027. VVURU tedy vychází ze špatného časového výhledu.

### **7) Chybějící podklady pro hodnocení**

V podkladech KUPP není zveřejněna řada důležitých podkladů, které nepochybně byly nebo měly být podkladem pro vytvoření KUPP a také pro VVURU. Bez těchto podkladů však prakticky není možné vyhodnotit dopad KUPP na udržitelný rozvoj území, jak předpokládá zákon.

Požadujeme, aby tyto podkladové dokumentace byly zveřejněny. Zároveň je nezbytné, aby metodika zpracování těchto podkladů odpovídala platné právní úpravě, zejména zákonu o č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (dále jako „zákon o ochraně veřejného zdraví“) a zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“).

Jedná se zejména o:

- rozptylovou studii včetně naměřených hodnot znečištění ovzduší a včetně vymezení území a počtu obyvatel zasažených zátěžemi přesahujícími zákonné hygienické limity,
- akustickou studii včetně naměřených hodnot hlukové zátěže a včetně vymezení území a počtu obyvatel zasažených zátěžemi přesahujícími zákonné hygienické limity,
- inventarizaci současného stavu zeleně, která rozlišuje také typ zeleně (funkční využití ploch podle „starého“ územního plánu v tomto smyslu není dostatečné, neboť neukazuje skutečné využití pozemků, pouze záměr zpracovatele územního plánu ohledně využití pozemků).

## 8) Chybějící srovnání současnosti s výhledem

V návaznosti na podklady zmíněné v předchozí námitce by mělo VVURU přehledně prokázat, jak se situace změní po případné realizaci nového územního plánu, navrženého nyní v konceptu. Konkrétně se jedná o údaje:

- jak se změní emisní zatížení, rozsah území a počet obyvatel zasažených koncentracemi znečišťujících látek v ovzduší přesahujícími limity stanovenými platnými právními předpisy,
- jak se změní hluková zátěž, rozsah území a počet obyvatel zasažených nadlimitním hlukem ve smyslu platných právních předpisů,
- jak se změní rozsah ploch zeleně a jejich struktura (typy zeleně) po případné realizaci územního plánu. Rozdílová mapa zeleně, která je součástí KUPP, ani žádná část VVURU takovou představu nedává. Rozdílová mapa například nevyznačuje všechny současné plochy zeleně určené k zástavbě, proto na ní vychází celkový přírůstek zeleně jako převažující před očekávaným úbytkem. Do přehledu je také zahrnut virtuální projekt „zeleného pásu“ (konkrétní námitky viz dále), který se možná nikdy neuskuteční, zatímco všechny stavební projekty předpokládající změnu zeleně nebo orné půdy v zastavitelné plochy jsou zcela reálné. VVURU musí použít odpovídající podklady a takovou metodiku, která všechny tyto jevy zohlední a umožní reálně posoudit, jaký má KUPP dopad na rozsah a kvalitu zeleně na území Prahy.

Z předloženého VVURU vůbec nevyplývá, jak KUPP přispívá k řešení protiprávní situace, kdy v řadě míst Prahy jsou překračovány zákonné hygienické limity pro znečištění ovzduší emisemi a pro hlukovou zátěž. Přitom z Územně analytických podkladů 2008 (ÚAP) například vyplývá, že nadlimitnímu hluku poškozujícímu lidské zdraví je dnes vystaveno cca 500.000 obyvatel Prahy, a jde tedy o mimořádně závažný problém.

## 9) Nevyhodnocení podrobných vlivů na většinu území

V kapitole A.5 VVURU se uvádí, že zpracovatel podrobně posoudil 9 334 ha, což je 19 % území hl. m. Prahy. To je ve zjevném rozporu se zákonem, který stanoví požadavek komplexního vyhodnocení vlivů předkládané koncepce na udržitelný rozvoj území. Je zjevné, že zákon míní „celé“ území, nikoliv jeho malou část, vybranou v podstatě svévolně zpracovatelem vyhodnocení.

Požadujeme, aby bylo VVURU doplněno a nově předložené vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj obsáhlo celé území řešené KUPP, tedy celé území hlavního města Prahy. Vzhledem k tomu, že VVURU se provádí ve fázi konceptu územně plánovací dokumentace, je nezbytné podklady doplnit již nyní a dokumentaci předložit znovu veřejnosti, městským částem a dotčeným orgánům státní správy k připomínkování.

## 10) Posouzení vlivů na soustavu Natura 2000

Zpracovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nevyhodnotil dopad KUPP na evropsky významnou lokalitu (EVL, součást sítě Natura 2000) CZ0110154 Kaňon Vltavy u Sedlce, která byla vyhlášena nařízením vlády č. 371/2009 Sb. (vláda se usnesla dne 5. října 2009, platnosti usnesení nabylo dne 26. října 2009, účinnosti nabylo 3. listopadu 2009 vydáním a rozesláním Sbírky zákonů) a kterým se mění nařízení vlády č. 132/2005 Sb., kterým se stanoví národní seznam evropsky významných lokalit, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel uvádí, že hodnocení neprovedl proto, že nařízení vlády nevyšlo v termínu zpracování hodnocení ve Sbírce zákonů (str. 18 Přílohy č. 3 Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – Hodnocení Natura 2000). Takové vysvětlení považujeme za nedostatečné. Pokud zpracovatel věděl o vládním usnesení na počátku října a bylo zjevné, že EVL byla vyhlášena, měl hodnocení provést bez ohledu na to, zda nařízení vyšlo ve Sbírce zákonů či nikoliv.

Zákon o ochraně přírody a krajiny staví v § 45h, že:

*„(1) Jakákoliv koncepce nebo záměr, který může samostatně nebo ve spojení s jinými významně ovlivnit území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, podléhá hodnocení jeho důsledků na toto území a stav jeho ochrany z uvedených hledisek.*

*(2) Nelze-li vyloučit negativní vliv koncepce nebo záměru na takové území, musí předkladatel zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je negativní vliv na území vyloučit nebo v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírnit. Územně plánovací dokumentace se posuzuje ve stádiu konceptu řešení.“*

Nevyhodnocení dopadů KUPP na EVL Kaňon Vltavy u Sedlce je tak zjevné v rozporu se zákonem a může způsobit nezákonnost celého územního plánu.

## III. Námitky systémové a věcné k závazné části KUPP

---

### 11) 0.3 Vymezení pojmů

#### Zmatečnost používané terminologie

Závazná část KUPP zavádí v kapitole 0.3 řadu nových pojmů, z nichž některé nemají oporu ve stavebním zákoně. Řada těchto pojmů je natolik nekonkrétní a neurčitá, že nemohou sloužit k jednoznačnému rozhodování o záměrech v území. Požadujeme, aby tato kapitola byla přepracována.

Konkrétní námitky:

#### (2) Brownfields

Uvádí se, že brownfields jsou „nevhodně využívané plochy a území“, přičemž není stanoveno, kdo a na jakém základě rozhodne, zda je využívání nevhodné.

Požadujeme doplnit: „Za brownfields je možné považovat pouze takové stavby a území, která neobsahují památkově chráněné nebo z památkového hlediska cenné a významné stavby a objekty.“

#### (6) Celý stavební záměr

Definice obsahuje sousloví „konečný rozsah využití příslušných pozemků“, přičemž není jasné, co je míněno „příslušnými pozemky“. Je nutné upřesnit, zda se jedná o všechny pozemky ve vymezeném území (jak? kým?), nebo o pozemky konkrétního stavebníka, který žádá o povolení záměru, apod.

#### (8) Dopravní infrastruktura

Vypustit slovo „např.“, které způsobuje neurčitost vymezení pojmu.

#### (9) Drobná dominanta

Vypustit termín „zpravidla“, který je nadbytečný, definice je pak příliš obecná a vlastně nic neříkající. Doplnit formulaci: „Drobná dominanta neovlivňuje krajinný ráz.“

#### (14) Míra zátěže území

Termín „stupeň rozsahu využití“ je zcela nejasný a potřeboval by další vymezení v rejstříku pojmů. Rovněž není jasné, co je míněno „územními podmínkami“ a kdo a jakým způsobem stanoví soulad míry zátěže území s územními podmínkami.

#### (27) Obchodní zařízení místního významu

Vypustit výraz „obvykle“ a ponechat rozlohu podlažní plochy jako nejzazší, případně ji doplnit rozmezím ploch „od do“, tak aby byl pojem přesnější a územní plán při jeho užívání plnil funkci regulativu.

#### (28) Obchodní zařízení obvodního významu

*obdobně jako u předchozí definice*

#### (29) Obchodní zařízení regionálního dosahu

*obdobně jako u předchozí definice*

#### (30) Obecný zájem

Definice termínu je zcela neurčitá a pravděpodobně v rozporu s několika zákony. Pokud jde o oblast působení, „u níž se předpokládá“, musí být jasné stanoveno, kdo to předpokládá a na základě jakých podkladů předpokládá, jinak se lze obávat zneužívání „obecného zájmu“ některými správními orgány ke svévolnému rozhodování bez přezkoumatelných podkladů. Termín „určitá sociální skupina“ nepochybně nemá ve vymezení žádné opodstatnění, rovněž není jasné, jak bude objektivně zjišťován „celospolečenský rozměr“.

Na základě takto stanovené definice lze předpokládat, že „obecný zájem“ může být např. zástavba Stromovky bytovými domy, protože si to bude přát sociální skupina developerů a správní orgány budou předpokládat, že občané uvítají nové bydlení obklopené zelení.

#### (33) Park

Zásadně nesouhlasíme s vymezením pojmu. Parkem může být i plocha s nižší výměrou než 0,5 ha a menší šířkou než 25 m. Obecně pokud jde o podrobnost zpracování územního plánu, tak vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 3 odst. 1 říká, že se plochy *vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>*. Není tudíž jasné, na základě jakých informací byla stanovena minimální velikost parku, když v Praze lze najít řadu velmi významných a cenných

parkových ploch, které mají nižší výměru (např. Vrtbovská zahrada, Kateřinská zahrada, zejména se však jedná o různě velké zelené plochy doplňující zástavbu jak čtvrtí v historickém jádru města, tak i v kompaktním městě, obecně veřejností považované za parky.

Není jasné, co je míněno pojmem „charakteristický kompoziční celek“. Tento pojem není dále vysvětlen a nevyplývá ani z legislativy, ani z terminologie používané v oblasti krajinné architektury, zahradnictví a sadovnictví. Pražské parky mají natolik rozdílnou kompozici, že není zřejmé, co považuje zpracovatel územního plánu za „charakteristické“.

Omezení rozlohy pozemku, který bude považován za park, může vést ke zvýšení tlaku na likvidaci a zástavbu drobných ploch zeleně, což by mělo negativní vliv jak na charakter města, tak na životní prostředí. Stanovené kritérium odporuje skutečnému stavu i obecnému vnímání toho, co je park, a je zcela nevhodné.

Požadujeme vypuštění minimální výměry i šířky území, které je definováno jako park.

#### (44) Transformační území

Je nutné upřesnit, co a na základě jakých informací je považováno za „nevhodné využívání ploch“.

#### (56) Zeleň

Požadujeme upravení vymezení pojmu takto: „Zeleň tvoří soubor živých a neživých prvků zeleně záměrně založených nebo spontánně vzniklých, přičemž kritériem není, zda je o zeleň pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině bez ohledu na jejich kvalitu či výměru, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty, zeleň ve vnitroblocích apod. a plochy zemědělské půdy, pokud jsou využívány jako sad nebo trvalý drn.“

#### (57) Zeleň krajinná

Požadujeme upravení vymezení pojmu takto: „Zeleň krajinná je soubor vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí, včetně spontánně vzniklé a sadovnicko-krajinářskými metodami neudržované zeleně“.

#### (58) Zeleň městská

Požadujeme upravení vymezení pojmu takto: „Zeleň městská je soubor vegetačních prvků v urbanizovaném prostředí. Zeleň městská zahrnuje parkově upravené plochy, linie zeleně v zástavbě, pobytové louky, zahrádky, zahrádkové osady a zeleň ve vnitroblocích.“

Dále požadujeme vymezit další pojmy, které jsou buď v KUPP používány, nebo by používány být měly. Jedná se o pojmy:

- komunikace celoměstského významu
- zahrádka (např. jako: „Pozemek v zahrádkové osadě určený k zahrádkářské činnosti do 400m<sup>2</sup>, který smí být zastaven chatou o výměře do 18 m<sup>2</sup> a skleníkem.“).
- zahrádková osada (např. jako: „Jedna nebo několik menších a stavebně nesrostlých lokalit současně zastavěného území obce mimo jeho hlavní sídelní část nebo v nezastavěném území obce. Rozsah, charakter zástavby a skutečný účel užití staveb lokality není podle stavebního zákona určen“).



výhradně nebo převážně objektům pro individuální rekreaci, tj. rekreačním či zahrádkářským chatám. Jde zejména o lokality současně zastavěného území obce, které byly k takovému konkrétnímu účelu užití určeny podle stavebního zákona vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.“)

- budova celoměstského významu
- charakteristický kompoziční celek
- P+R
- B+R

Není jasné, proč závazná část územního plánu vymezuje celou řadu pojmů, které už nadále v celém dokumentu nejsou vůbec použity a naopak proč text závazné části používá neurčité pojmy, které ve vymezení pojmů nejsou vysvětleny. Tento nesoulad je závažnou vadou dokumentu, umožňuje nejednoznačné výklady a neumožňuje orientaci v dokumentu.

Je nezbytné zajistit, aby všechny pojmy nově zaváděné KUPP měly oporu v příslušných zákonech a nebyly s nimi v rozporu, což nyní v řadě případů neplatí. Jde zejména o soulad se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“), se stavebním zákonem a se souvisejícími vyhláškami.

## **12) 1. Koncepce uspořádání krajiny**

### **Zelený pás kolem Prahy**

Významnou součástí koncepce uspořádání krajiny je založení zeleného pásu kolem Prahy integrací existujících zelených ploch a zalesňováním či zatravněním pozemků, které jsou dnes převážně ornou půdou. Tento projekt lze označit pouze za hezkou vizi, avšak bez reálných nadějí na uskutečnění. Projekt zeleného pásu vznikl už ve 20. letech 20. století a je tedy starý zhruba 90 let – přesto se jej dosud nepodařilo naplnit. Pozemky, nutné k vytvoření skutečného souvislého zeleného pásu kolem Prahy, mají převážně soukromé vlastníky a vedle nákladů na samotné zalesnění by tedy bylo nutné shromáždit značné finanční prostředky na výkup nebo vyvlastnění pozemků.

Obáváme se, že projekt je neproveditelný a že má pouze obhájit masivní zástavbu orné půdy dalšími satelitními městečky, jak předpokládá KUPP, jakož i další zmenšování a likvidaci zelených ploch v historickém jádru i v obou pásmech kompaktního města, kde je tlak na zástavbu pozemků zeleně rovněž vysoký.

Požadujeme, aby součástí ÚP byla podrobná ekonomická studie dokládající proveditelnost zeleného pásu. Zejména je nutné vyčíslit rozlohu pozemků nutných k realizaci pásu, vlastněných soukromými subjekty, odhad výkupní ceny těchto pozemků, odhad nákladů na zalesnění a provozní náklady na údržbu nově založených lesních celků a jiných typů zeleně.

### **Územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v městském prostředí významně omezen ostatními způsoby využití území. Jeho funkčnost je proto tím více ovlivněna kvalitní územně plánovací dokumentací a jejím následným naplňováním v reálném

rozhodování o umístování staveb a záměrů v prostoru města. V Praze bohužel platí, že systém ÚSES je v praxi nedostatečně respektován při vydávání územních rozhodnutí, nicméně jeho slabé prosazování lze vytknout také KUPP. Řada prvků systému ÚSES je ve skutečnosti nefunkční, a to především díky neustálému omezování ploch zeleně jak při správním rozhodování, tak i při samotném vymezení ÚSES pomocí překryvné vrstvy územního plánu. KUPP nenavrhuje v žádném konkrétním případě přeměnu zastavitelné plochy na nezastavitelnou kvůli tomu, aby byl respektován prvek ÚSES (viz kapitola 5.1 závazné části KUPP), naopak řada prvků ÚSES je vyznačena pouze formálně.

Obecným problémem vymezeného ÚSES na území Prahy zůstává nízká propojenost jeho prvků. Například lokální biokoridor podél vodoteče Botič, který prochází od hranice města až do samotného centra, je ukončen těsně před napojením na nadregionální biokoridor údolí Vltavy. Řada jeho prvků je nefunkčních – například v oblasti ulice Křesomyslovy nebo Nuselské a dalších je omezen pouze na regulované koryto Botiče, kde nedosahuje ani minimální stanovené šířky pro tento typ biokoridoru, tedy 20 metrů.

Požadujeme, aby v rámci KUPP byla podpořena očekávaná funkce ÚSES následujícími opatřeními:

- v místech, kde se nachází nefunkční prvek systému ÚSES, požadujeme vymezit takové funkční využití pozemku (zeleň), které umožní skutečné naplnění funkce ÚSES,
- požadujeme dodržení minimální stanovené šířky biokoridorů a minimální přípustné velikosti biocenter,
- požadujeme revizi a případné doplnění struktury ÚSES tak, aby vytvářela vzájemně propojený systém.

### **Celoměstský systém zeleně**

Novinkou KUPP je zavedení celoměstského systému zeleně (CSZ), který je v závazné části KUPP definován jako „prostorově a funkčně spojitý soubor vegetačních prvků“. Jeho základem mají být tzv. zelné klíny a stávající ÚSES na území hl. m. Prahy. Podle závazné části KUPP ovšem vymezení tohoto systému „může v zájmu celistvosti částečně překrývat také všechny ostatní plochy s rozdílným způsobem využití“. To v mapových podkladech znamená, že tato překryvná kategorie zahrnuje také obytná území, dopravní stavby a pozemky s dalšími funkcemi. Jedná se o uměle vymezené součásti systému, u nichž nelze ani do budoucna předpokládat změnu funkčního využití ve prospěch zeleně. Markantní je problém především v oblasti kompaktního jádra, kde jsou za části CSZ považovány samotné městské komunikace – např. ulice Vyšehradská, Estonská, Lucemburská, Slavíkova a mnoho dalších.

CSZ nemá žádné funkční vlastnosti systému pro propojení zeleně ve smyslu funkčně spojitého souboru vegetačních prvků. Proto je tato překryvná vrstva územního plánu nekompatibilní se skutečně funkční zelení i ve výhledu platnosti nového ÚP.

Požadujeme proto, aby nefunkční části CSZ (např. komunikace) byly ze systému vyřazeny. Dále požadujeme, aby CSZ byl přepracován tak, aby všechny jeho součásti byly buď funkční k okamžiku přípravy územního plánu, nebo mohly být funkční v jeho výhledu. To by ovšem mnohdy muselo znamenat funkční vymezení příslušných ploch, zařazených do CSZ, jako zeleň.

## Likvidace orné půdy

Tezi, že z území hl. m. Prahy je nezbytné vytěsnit veškerou ornou půdu, považujeme za chybnou a v rozporu se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, které stanoví zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Tento zákon v § 4 stanoví: *Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, b) odnímat jen nejnnutnější plochu zemědělského půdního fondu,....*

Zcela v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území je přeměna další orné půdy na zastavitelné plochy. Tento trend vedl v uplynulých dvaceti letech ke vzniku „satelitního pásu“ kolem Prahy a k výrazné akceleraci problémů s nadměrnou automobilovou dopravou a řady dalších, včetně problémů v sociální oblasti a negativních proměn životního stylu části obyvatel města.

Požadujeme, aby vymezení dalších ploch, vedených dosud jako nezastavěné území, bylo podmíněno průkazem o vyčerpání kapacity zastavěného území a ploch již dříve vymezených jako zastavitelné, a to včetně využití všech pozemků označených jako brownfields nebo transformační území. Tento zásadní podklad v KUPP zcela chybí, a není tak zřejmé, na základě čeho jsou nově zastavitelné plochy vymezovány.

Plak na zástavbu zemědělské půdy označuje řada odborných studií za časovanou bombu vzhledem k budoucnosti výživy obyvatelstva. Současné přebytky potravin mohou být jen zdánlivé, neboť pobíhající klimatické změny mohou dramaticky snížit úrodnost půdy v jižněji položených regionech. Zejména stavba Západního a Východního města jsou v tomto směru těžko obhajitelnými omyly.

Z ÚAP vyplývá, že území Prahy je ze 42 % tvořeno ornou půdou, přičemž podstatná část půd se nachází v I. bonitní třídě (zejména v severovýchodní a jihovýchodní části Prahy), jde tedy o mimořádně kvalitní černozem, jejíž zástavba by byla mrháním přírodním dědictvím, neboť půda je v horizontu lidského života neobnovitelným přírodním zdrojem.

V neposlední řadě má rozšiřování území zastavěného zpevněnými plochami na úkor půdy negativní dopad na vodní režim krajiny, neboť zpevněné plochy neumožňují vsakování vody do půdy, a ovlivňují retenci vody v území a rychlost odtoku vody z území.

Požadujeme, aby byl do podkladů KUPP doplněn rozbor zemědělských pozemků určených k přeměně v zastavitelné plochy, včetně jejich celkové výměry a rozdělení výměry pozemků podle jejich zemědělské bonity.

## Chráněné oblasti přírody

Do hlavního výkresu požadujeme doplnit vyhlášená zvláště chráněná území podle zákona o ochraně přírody a krajiny (ZCHÚ – v Praze jich je vyhlášeno 90, ale žádné z nich se v hlavním výkresu neobjevuje), dále evropsky významné lokality Natura 2000 (cca 20 lokalit). Absenci území chráněných zákonem o ochraně přírody a

krajiny a směrnicemi EU v hlavním výkresu územního plánu považujeme za závažný nedostatek.

Tento nedostatek je způsoben také neexistencí speciální kategorie plochy s rozdílným způsobem využití v rámci plošné regulace, která by zahrnovala jen tyto chráněné oblasti přírody (případně spolu s územním systémem ekologické stability). Žádný z KUPP vymezených základních typů území, ani území krajinné, ani konkrétní plocha výslovně tato chráněná území neobsahují a územní plán tak v otázce ochrany přírody a krajiny zcela ztrácí svoji informační funkci. Přitom vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve svém § 16 jasně mluví o vymezení přírodních ploch: *(1) Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. (2) Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.* Kromě doplnění hranic ZCHÚ a EVL do hlavního výkresu, je tedy nutné doplnit i speciální kategorii pro tato území v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Vymezení chráněných částí přírody je nezbytné zapracovat také do kapitoly 1.2 Příroda závazné části územního plánu.

## **13) 2. Koncepce města**

### **Potlačení funkce historických center městských čtvrtí**

Hlavní město Praha je složeno z desítek dříve samostatných měst a obcí různého typu a vzniklých v různých historických etapách, které mají díky tomu dodnes velmi rozdílný charakter. Koncepce uspořádání krajiny v kapitole 1. závazné části KUPP to však prakticky nereflektuje, když rozděluje město na historické jádro, kompaktní město a vnější pásmo. Domníváme se, že metodika zpracování ÚP nepostihuje zejména fenomén historických jader dříve samostatných obcí, která vyžadují z hlediska urbanismu a architektury zvláštní přístup a také ochranu. Už samotný fakt, že tato historická centra nejsou v KUPP byť jen vypsána a vyznačena, je nedostatkem dokumentace.

### **Ochrana kulturního dědictví**

Do hlavního výkresu požadujeme doplnit vymezení vyhlášených památkových rezervací, památkových zón, památkově chráněných nemovitých objektů, archeologických lokalit a historických jader obcí. Absenci vymezení těchto území a objektů chráněných zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (ve znění zákona ČNR č. 425/1990 Sb.), v platném znění (dále jen „zákon o státní památkové péči“ považujeme za závažný nedostatek způsobující rozpor KUPP s platnými právními předpisy.

#### **2.2.1 Historicky vzniklá pásma: (3) vnitřní kompaktní město**

Požadujeme doplnit definici: „... panorama města a uchování existujících ploch zeleně a jejich cílené rozšiřování tak, aby zelené a nezastavěné pozemky činily dostatečnou protiváhu zastavěnému území a zastavitelným plochám.

Základním principem pro vytvoření polycentrického města ve vnitřním kompaktním pásmu je rozvoj všech forem veřejného vybavení a přírodních a rekreačních ploch na území každé městské části nebo spádové městské čtvrti.“

### **2.2.1 Historicky vzniklá pásma: (5) Vnější pásmo**

Požadujeme doplnit definici: „... – středočeského regionu. Ve vnějším pásmu je nepřístupná přeměna orné půdy v zastavitelná území, dokud nebude prokazatelně vyčerpána kapacita zastavěného území Prahy a ploch již dříve vymezených jako zastavitelné, a to včetně brownfields a přestavbových území.“

### **2.2.2 Hierarchie center**

Požadujeme doplnění bodu (4) takto: „...počet pracovních příležitostí a krátkodobého ubytování (hotely, penziony, apod.) na úkor bydlení.“

### **Městská centra a lokální centra**

Metodika vymezení městských a lokálních center není zřejmá, podklady KUPP by měly obsahovat vysvětlení, proč a s jakým předpokladem jsou jednotlivá centra vymezována a proč jsou zařazena do dané kategorie.

Požadujeme, aby mezi městská centra (6) byla zařazena území: „Holešovice – Bubny-Zátory“ a „Smíchov“.

Jak uvádíme již v předchozích částech námitek, považujeme za chybné, že KUPP nevymezuje historická jádra obcí, která by měla plnit funkci lokálních center. V takovém případě by seznam lokálních center v odstavci (7) byl podstatně delší – pokud však je záměrem vytvořit polycentrické město bez navyšování potřeby dopravních výkonů IAD, je vytvoření lokálních center v každé městské čtvrti nebo přirozené spádové oblasti nezbytné.

### **2.2.4 Bydlení**

Požadujeme doplnit podmínku (7) takto: „Přeměna dosud nezastavěných pozemků v zastavitelné území je možná pouze po prokazatelném vyčerpání kapacity zastavěného území a ploch již dříve vymezených jako zastavitelné, a to včetně brownfields a přestavbových území.“

### **2.2.5 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Podbod 9) bodu (8) pojednává o nových pozemcích pro vysoké školy, které mají vzniknout také v lokalitě Dívčí hrady a Jinonice, a dále v Ruzyni a v Dubči. Všechna tato vymezení považujeme za problematická a nevhodná. Univerzita Karlova veřejně potvrdila, že v nejbližších cca 10 letech nebude mít finanční prostředky pro výstavbu nového kampusu v lokalitě Dívčích hradů. V územním plánu by tak plochy VV v této lokalitě měly být přesunuty do výhledu nebo rezervy, jinak vzhledem k značně flexibilnímu vymezení regulativů ploch s rozdílným způsobem využití hrozí, že budou pozemky využity pro zcela jiný typ staveb.

Výstavba vysokoškolského kampusu ČVUT v Ruzyni je podmíněna vymístěním stávajících kolejí z areálu Strahova, což je zase motivováno snahou využít lukrativní pozemky v centru Prahy pro nadstandardní bydlení. Takový projekt má sice možná ekonomické opodstatnění, ale z hlediska harmonického rozvoje města a jeho života je zcela nevhodný. Studentský život a bydlení má místo právě v centru Prahy a nikoliv na jejím okraji, kde navíc není (a v brzké době ani nebude) vytvořena dostatečná kapacita hromadné dopravy. Pozemky v Ruzyni by měly být využity k jinému účelu, ponechání studentských kolejí na Strahově je žádoucí.

Z podobných důvodů (velká vzdálenost od centra, špatné dopravní spojení, chybějící návazná infrastruktura) je naprosto nevhodné umístění vysokoškolských areálů v Dubči, jak navrhuje varianta KUPP.

Praha byla historicky mimo jiné městem vzdělanosti a kultury, neexistuje žádný reálný důvod k vymisťování vysokoškolských zařízení, univerzit a kolejí na periferii. Pokud by se prokázalo, že je nutné zvýšení kapacity existujících zařízení, je nezbytné hledat území pro výstavbu nových areálů v historickém jádru nebo v kompaktním městě.

### **Plochy pro sociální služby**

Varianta KUPP navrhuje umístění domů s pečovatelskou službou v Praze 1 na Hradčanech. Vzhledem k flexibilnímu pojetí legendy nového územního plánu je takové řešení nevhodné. Pokud by pozemky byly zařazeny do zastavitelných ploch, reálně hrozí, že na nich vznikne bydlení, což je v tomto území naprosto nevhodné. Požadujeme odmítnutí této varianty.

### **Plochy pro zdravotní služby**

Varianta KUPP navrhuje zmenšení plochy veřejného vybavení pro Fakultní nemocnici Královské Vinohrady. Takové řešení není ničím podloženo a považujeme jej za nepřínosné, zřejmě má umožnit bytovou výstavbu v atraktivní lokalitě. V území už neexistují další pozemky, které by mohly nemocnici sloužit, proto požadujeme zachovat stávající rozsah ploch veřejného vybavení.

### **Plochy pro kulturu**

Navržené umístění budov celoměstského významu, jako je Národní knihovna nebo nová koncertní síň, do Letňan, transformační plochy Kolbenova, do Štěrbohol, Dubče, Opatova a Západního Města, je naprosto nevhodné. Budovy celoměstského významu musejí vznikat v územích, která jsou přirozenými centry společenského života. Stěží si lze představit, že budou například všichni čtenáři muset cestovat pomocí tramvají a autobusů do nové Národní knihovny umístěné v Dubči.

Umisťování budov celoměstského významu není adekvátně řešeno. Pro tyto budovy by měla být určena převážně území nacházející se v kompaktním městě a dobře obslužená kolejovou dopravou (případně s potenciálem jejího zavedení), např.: Holešovice – Bubny-Zátory, Nákladové nádraží Žižkov, Nádraží Smíchov, Vítězné náměstí, Pankrác, Libeň apod. Požadujeme, aby byla tato problematika v KUPP podrobně zpracována a byly vymezeny smysluplné lokality pro umístění budov celoměstského významu.

### **2.2.6 Ostatní občanské vybavení**

Požadujeme úpravu vymezení jednotlivých center a lokalit takto:

(3) Centra občanského vybavení s celoměstským významem a s možností rozšíření celoměstských funkcí jsou vymezena v lokalitách Libeň, Žižkov, Pankrác, Opatov, Nové Butovice, Dejvice, Holešovice – Bubny-Zátory a Smíchov.

(4) Lokality vhodné pro umístění celoměstsky významných budov nebo významných zařízení jsou především v lokalitách Holešovice – Bubny-Zátory, Nákladové nádraží Žižkov, Nádraží Smíchov, Dejvice, Pankrác, Libeň, dále v lokalitě Letňany, která je rezervou pro případné umístění Pražského výstaviště, a dále lokalita Opatov.

(5) Centra lokálního významu, která mají potenciál soustředit občanské vybavení pro obyvatele souvisejících obytných území, jsou: Bohnice, Dolní Chabry, Kobylisy, Ládví, Ďáblice, Březiněves, Třeboradice, Miškovice, Čakovice, Vinoř, Kbely, Střížkov, Prosek, Vysočany, Satalice, Černý Most, Horní Počernice, Hloubětín, Dolní Počernice, Běchovice, Klánovice, Újezd nad lesy, Zahradní Město, Zahradní Město východ, Uhřetěves, Kolovraty, Opatov, Jižní Město, Nové Dvory, Budějovická, Kunratice, Modřany, Kamýk, Zbraslav, Radotín, Barrandov I, Barrandov II, Západní Město, Luka, Lužiny, Stodůlky, Řepy, Vokovice, Bořislavka, Nebušice, Suchdol, Lipence, Malešice, Benice, Braník, Břevnov, Bubeneč, Čimice, Dolní Měcholupy, Dubeč, Ďáblice, Háje, Hájek, Hlubočepy, Hodkovičky, Holešovice, Holyně, Hostavice, Hradčany, Hrdlořezy, Chodov, Cholupice, Josefov, Karlín, Koloděje, Komořany, Košíře, Královice, Krč, Křeslice, Kyje, Lahovice, Letňany, Lhotka, Libeň, Liboc, Libuš, Lipany, Lochkov, Lysolaje, Malá Chuchle, Malá Strana, Michle, Motol, Nedvězí, Nové Město, Nusle, Petrovice, Pitkovice, Písnice, Podolí, Přední Kopanina, Radlice, Ruzyně, Řeporyje, Sedlec, Slivenec, Smíchov, Sobín, Staré Město, Strašnice, Střešovice, Šeberov, Točná, Troja, Třebonice, Újezd u Průhonic, Veleslavín, Velká Chuchle, Vinohrady, Vršovice, Vyšehrad, Zadní Kopanina, Záběhlice.

(6) Lokality s potenciálem vzniku nových center bez konkrétního umístění jsou: Malešicko-hostivařská průmyslová oblast, Štěrboholy, Hostivař, Bohdalec, Horní Měcholupy, Jinonice a Zličín.

### **Plochy pro vědu a výzkum**

KUPP nevymezuje nikde na území Prahy plochy pro vědu a výzkum, což se jeví na první pohled jako nedostatek. Není zřejmé, zda existuje nějaká analýza potřebnosti nových ploch pro vědu a výzkum, nicméně tato problematika není v KUPP vůbec zmíněna. Má-li mít provoz vysokých škol návaznost na praxi a má-li si Praha udržet konkurenceschopnost v podmínkách EU, je nepochybně vymezení ploch pro vědu a výzkum potřebné a žádoucí. Požadujeme doplnit podkapitulu „věda a výzkum“ a v ní buď stanovit území vhodná pro umístění příslušných areálů, nebo vysvětlit, proč se takové areály v KUPP neumísťují.

### **2.3 Prostorové uspořádání**

Požadujeme do hlavního výkresu doplnit hranice ochranného pásma Památkové rezervace v hlavním městě Praze (které bylo určeno odborem kultury NVP v roce 1981 pod čj. Kul 5-931/ 81), vyhlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, (dále jen „Pražská památková rezervace“). Absence tohoto vymezení způsobuje kolizi KUPP se zákonem o státní památkové péči a mezinárodními závazky České republiky.

Není zřejmé, na základě jakých informací byla vymezena II. zóna prostorové regulace se zákazem výškových a rozměrných staveb. Tato zóna je navržena tak, že vynechává několik území, o nichž je veřejně známo, že v nich konkrétní developéři uvažují o výstavbě výškových a rozměrných staveb. Vymezení zóny tak vůbec neplní účel, k němuž se vymezuje, protože umožní výstavbu budov narušujících historické panorama Prahy. Požadujeme, aby byla do II. zóny prostorové regulace zahrnuta následující území:

- Pankrácká pláň (území vymezené ulicemi Pujmanové, Milevská, Na Strži, Třída 5. května)
- Bubeneč (území vymezené ulicemi Kadaňovská, Na Krocínce, Na Dionýse, Čínská, Papírenská, Goetheho)

- T/3 - Bubny
- T/7 - Nádraží Žižkov
- T/21 - Strahov

## 2.4 Přestavba a rozvoj

Kapitola obsahuje na několika místech odkaz na ZUR, přestože ZUR nebyly dodnes schváleny. Požadujeme buď tyto odkazy odstranit, nebo pozastavit přípravu KUPP až do schválení ZUR.

## 2.5 Životní prostředí

K ZCHÚ a EVL odkazujeme na námitku 12) týkající se kapitoly KUPP 1.2.

Obecně ale uvádíme, že nelze přejít kapitolu životní prostředí a příslušné regulativy odkazem na jejich stanovení jinými zákonnými předpisy. Územní plán by totiž měl ve fázi tvorby i jeho platnosti dostatečně tyto regulace plynout z jiných předpisů odrážet. Vynecháním těchto regulativů je znemožněno jednak samotné připomínkování ze strany dotčených orgánů veřejné správy, vlastníků i veřejnosti, jednak tyto subjekty nemohou územní plán využívat jako hlavní zdroj informace o využití území. Ztrácí se tak zcela cíle územního plánování dané § 18 stavebního zákona, zejm. ten v jeho odst. 3: *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Jediná holá věta uvedená v kapitole 2.5 je podle nás i proti jedné z hlavních tezí nového ÚP, když jejích autor architekt doc. Ing. arch. Roman Koucký uvádí: „Bohužel samotný územní plán nemůže zaručit prosperitu a rozvoj, stejně jako nemůže zaručit platnost některých dílčích komplikací výstavby, které plynou z jiných, většinou jednostranně zaměřených, předpisů. Tyto předpisy, restriktivně, v zájmu záchrany jednotlivostí, umrtvují celek a vytvářejí pro jednotlivé stavby nepřekonatelné překážky. Územní plán by se měl alespoň snažit na ně upozornit a případně naznačit možná řešení! Proto musí územní plán minimalizovat své vlastní regulativy tak, že ve skutečnosti (v určitých územích) žádné regulativy nebudou existovat (a když, tak pouze ty, které plynou z jiných předpisů)...“

Kapitoly 2.5 je tedy v rozporu s tezemi, na základě kterých plán stojí a ve spojení s malou regulací v dalších oblastech vede k obcházení základního zákonného cíle územního plánování – § 18 odst. 1 stavebního zákona.

## 2.10 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

Požadujeme doplnit kapitolu 2.10 závazné částí ÚP takto:

- (1) Stavby umístované v památkových rezervacích a jejich ochranných pásmech, památkových zónách a jejich ochranných pásmech, nebo v historickém jádru obce na území hl. m. Prahy jsou nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.



## 14) 3. Koncepce plošné a prostorové regulace

### 3.1 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

Zjednodušení legendy ÚP lze v obecné rovině přivítat jako zjednodušení přibližující ÚP občanům a usnadňující orientaci v mapách, na druhé straně však tento územně plánovací experiment může způsobit řadu škod na skutečné podobě města. Definice přípustných záměrů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je natolik široká, že v řadě případů je v území možné realizovat téměř jakýkoliv záměr.

Závazná část ÚP používá termíny „přípustné“, „nepřípustné“ a „podmíněně přípustné“ využití území a ploch. Ani v KUPP, ani ve stavebním zákoně přitom není jednoznačně stanoveno, na základě jakých podkladů a jakým způsobem budou správní orgány posuzovat přípustnost, nepřípustnost nebo podmínky přípustnosti konkrétních záměrů v územním řízení. Požadujeme, aby byl způsob posuzování explicitně zakotven v závazné části KUPP, neboť se jedná o hlavní proces, kterým bude na základě ÚP rozhodováno o využití území.

Vzhledem k velmi obecnému vymezení přípustnosti využití území bude v praxi správní uvážení jednotlivých stavebních úřadů příliš široké a těžko kontrolovatelné. Považujeme zvolenou metodiku za nevhodnou nakonec i proto, že řada stavebních úřadů nedisponuje personálem dostatečně kvalifikovaným k tomu, aby dokázal posuzovat urbanistické souvislosti a koordinovat využití komplexních území, které bude muset jako jediné vodítko pro rozhodování použít.

Níže uvádíme některé dosud identifikované problémy vyplývající z nově zvolené metodiky a zjednodušené legendy ÚP:

#### plochy IZ – izolační zeleně – nově vytvořené

Kategorie izolační zeleň, která byla v předchozím územním plánu součástí ploch přírody, krajiny a zeleně, byla vzhledem k nové metodice členění ploch s rozdílným způsobem využití začleněna do ploch dopravní infrastruktury a ostatních ploch s rozdílným způsobem využitím. To považujeme za chybné, protože v důsledku to může vést k úbytkům této izolační zeleně, která není výslovně chráněna. Je přitom nepochybné, že izolační zeleň má nezastupitelný význam pro zmírňování negativních účinků zejména automobilové dopravy na lidské zdraví. Doporučujeme znovu zavést kategorii IZ.

#### plochy ZO – zahrádek a zahrádkových osad – nově vytvořené

První osady vznikaly ve Vysočanech, Bubenči, na Žižkově a na Císařském ostrově. Jedna z nejstarších dochovaných osad vznikla v roce 1923 na Libeňském ostrově a měla vazbu na další spolky fungující v Praze – skauty a vodáky. Další osady, vzniklé za první republiky, je možné považovat za součást městského kulturního dědictví. Jsou to například osady na Ořechovce (1931), Mrázovce (1928). V polovině šedesátých a sedmdesátých letch Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy (UHA) rozhodl o založení množství osad v návaznosti na výsadbu sídlišť a k uspokojení sílící poptávky obyvatelstva po zahradničení. Kultivace pozemků a počátky fungování osad bylo náročné a stálo jejich nájemce velké úsilí.

V roce 1996 byly zpracovány podklady pro stávající Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Zahrádkové osady byly popsány a následně upraveny na základě Generelu zahrádkových osad z roku 1995 v rámci samostatné plochy funkčního využití „PZO – zahrádky a zahrádkové osady“. Závěrem tohoto generelu však bylo doporučeno zabalit zahrádkové osady do zeleně a přesunout je do vnějšího prstence města, tak aby se zahrádky staly plnohodnotnou součástí kulturní

zemědělské krajiny a to i přesto, že zároveň v následujícím období platnosti tohoto územního plánu byly právě okrajové části Prahy pod největším tlakem developerů a byly nejdrastičtěji zastavěny a zároveň právě zde zaniklo největší množství zahrádkových osad.

Přestože od roku 1996 došlo k poklesu výměry zahrádkových osad a zahrádek možná o více než polovinu, nedá se tento trend považovat za důsledek nezájmu o takové využívání ploch. Naopak se předpokládá, zejména na základě zkušeností ve vyspělých evropských zemích, citelný nárůst zájmu o zahrádkaření. Silná tradice zahradničení je rozvinuta hlavně v Německu, Dánsku, Velké Británii, Polsku, Holandsku, ale i ve Francii a Švédsku. Ta města, která mají dostatečnou kapacitu zahrádek např. Berlín (zahrádky zaujímají 3 000 ha tedy asi 3,5 % rozlohy města) mají uspokojenou současnou poptávku a snáze se vyrovnávají s narůstajícím zájmem. Ve městech kde se začalo s řešením a ochrannou zahrádkových osad pozdě, poptávka převyšuje nabídku – např. v Paříži je v některých čtvrtích čekací doba na volné místo v osadě 10 let, v Londýně 2-3 roky.

Zahrádkové osady a zahrádky mají nepochybný přínos městu, životnímu prostředí v něm i významné sociální přínosy. Pokud jde o přínos hl. městu Praze zahrádky a zahrádkové osady např.:

- jsou nedílnou součástí systému zeleně města a uplatní se v koncepci zeleného pásu města,
- spoluvytváří zelené pohledové horizonty urbanizovaného prostředí,
- jsou rekreačním zázemím města a umožňují věkově nelimitované rekreační využití,
- zahrádkaření je jednou z nejdostupnějších volnočasových aktivit – prostorově, dopravně, finančně i sociálně,
- zajišťují sociální kontrolu velkých ploch,
- šetří veřejné finance kvalitní údržbou městských ploch,
- jsou zdrojem zisku z nájemného
- uplatňují se v podnikatelské sféře – odbyt zahradnického sortimentu a služeb.

Z hlediska životního prostředí mají zahrádkové osady v Praze zejména následující funkce:

- mikroklimaticko hygienické funkce (snižování prašnosti a hlučnosti) a produkce kyslíku (součást zelených plic města),
- pozitivní vlhkostní a tepelná regulace města,
- zabraňují vodní erozi a podílejí se na retenci vody v území,
- jsou významným prvkem biodiverzity,
- tvoří specifickou ekologickou niku a napomáhají naturalizaci městského prostředí,
- udržují genofond okrasných rostlin, podílejí se na šlechtění, udržují genofond starých krajových odrůd ovocných dřevin, udržují a množí druhy ohrožené květeny ČR,
- přispívají k udržitelnému rozvoji (kompostování a zpracování bioodpadu, biozahradničení, snížená produkce obalů – menší ekologická stopa, využívání místních zdrojů potravin).

Pokud jde o sociální přínosy, tak zahrádky a zahrádkové osady především:

- uspokojují potřebu kontaktu s půdou a přírodou,
- jsou nejintenzivněji využívané městské zelené rekreační plochy,
- tvoří komunity, sdružují občany se společným zájmem,

- umožňují sdílení zkušeností, znalostí (kultivace společnosti, sociální kolektivní inteligence)
- mají význam pro psychohygienu a regeneraci duševních sil,
- mají dietetický aspekt (prevence závažných onemocnění)
- podporují naučné a výchovné předpoklady osobnosti, umožňují kontakt s životními cykly, rozvíjejí vztah k přírodě, ochraně prostředí,
- jsou místem pro spolupráci, pomoc a integraci hendikepovaných a sociálně znevýhodněných, místem intergeneračního dialogu a setkávání,
- jsou důležitou seniorskou aktivitou.

Pokud by došlo k dalšímu poklesu výměry zahrádek v důsledku jejich nedostatečné ochrany v územním plánu, je nutné ještě zmínit ekonomická dopady. Finanční bilance zahrádkových osad je z hlediska města jednoznačným pozitivem, náklady na 1 m<sup>2</sup> provozu jsou nulové, zatímco zisky z přímého nájmu se pohybují od 1 do 11 Kč za m<sup>2</sup> (pro srovnání – náklady spojené s údržbou a provozem rekreační plochy zimního sportovního stadionu a zařízení jsou průměrně okolo 1 300 Kč za m<sup>2</sup>, zatímco zisk z pronájmu sportovních ploch do městského rozpočtu je 5 Kč za m<sup>2</sup> - údaj z roku 2008). V případě transformace ploch zahrádkových osad či jejich zrušení je třeba zajistit adekvátní náhradu pro realizaci aktivních i pasivních volnočasových aktivit. Je třeba plnohodnotně nahradit přínosy, které z činnosti zahrádkové osady vyplývají a to jak pro životní prostředí, tak pro fungování města a společnost. Je otázkou, zda město může ze svého rozpočtu uvolnit prostředky na zajištění této náhrady. Vznikne totiž velká skupina obyvatelstva, která bude hledat nové volnočasové uplatnění. Pokud k tomuto problému nepřistoupí město aktivně, může dojít ke vzniku nepříznivé sociální situace a disharmonii. V úvahu je třeba brát i ekologickou ujmu a vypořádání náhrady za rekultivace některých ploch, jež byly zúrodněny z vlastních prostředků zahrádkářů.

V závazné textové části KUPP v rámci ploch s rozdílným způsobem využití jsou zahrádky a zahrádkové osady vymezeny jako podmíněně přípustné využití v plochách zemědělských a pěstebních. Nové zahrádkové osady lze tedy umísťovat, resp. stávající osady budou mít přednost před jiným využitím, v případě, že bude na dané ploše převažovat intenzivní zemědělská činnost.

V závazné výkresové části KUPP je navržena většina stávajících zahrádek a zahrádkových osad k jinému využití, než jsou plochy pěstební a zemědělské – často jde nově o plochy zastavitelné. Podle odhadů Českého zahrádkářského svazu (ČSZ) je dnes celkový počet všech osad (nejen členských v ČSZ) přibližně 450-500, z toho jsou již některé nezvratně přeměněny na trvalé bydlení či jsou degradované. Lze předpokládat, že funkčních osad je cca 409. Výčtem z výkresu KUPP – odůvodnění O3 – podrobné členění zeleně a ÚSES a jeho porovnáním se současným odhadem ČSZ lze dojít k tomu, že z celkového počtu 409 funkčních zahrádkových osad KUPP zachovává celkem 112 fungujících osad (27 %), z toho zcela nedotčených je pouze 81 (20 %). Zcela zastavěno, přeměněno na les nebo park, anebo významně zmenšeno by tedy do budoucna mohlo být cca 328, tedy 80 % osad na území hl. m. Prahy.

Takto drastický úbytek ploch zahrádkových osad KUPP nijak nezodpovídá a zcela opomíjí jejich důležité funkce. V odůvodnění KUPP se navíc neshodují rozlohy ploch zahrádkových osad uváděných v bilanční tabulce a ve výkresové části – výkres odůvodnění O3 – podrobné členění zeleně a ÚSES. Zejména plocha nově plánovaných ploch pro kód PZO je ve výkresové části oproti bilanční tabulce poloviční.

Navíc pokud jde o nově navrhované plochy zahrádkových osad, je zcela opomíjen fakt velké náročnosti zakládání nových osad, pro něž je sice žádoucí chránit území,

ale snaha je celospolečensky neefektivní, když na druhé straně stovky osad pravděpodobně zaniknou v důsledku ztráty ochrany v rámci územního plánování. Nově navíc KUPP navrhuje pouze 17 nových lokalit zahrádkových osad, přičemž dvě z nich zaujmají téměř polovinu nově navrhované plochy osad. I z toho vyplývá úplná nedostatečnost KUPP pokud jde o dostatek ploch využitelných pro zahrádky a zahrádkové osady v rámci Prahy.

Navrhujeme tedy především vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady ZO“, které by jako

- hlavní využití umožňovaly: zahrádky a zahrádkové osady;
- jako přípustné využití: hlavní využití uvedené v plochách vodních VO, stavby a zařízení pro skladování, pěstební činnost a prodej plodin, nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- jako podmíněně přípustné využití: hlavní využití uvedené v plochách lesních ZL, nelesních ZN, zemědělských a pěstebních PZ, parkových ZP, liniové stavby technické infrastruktury vedené ve zpevněných komunikacích, cyklostezky.

Pokud by nedošlo k vytvoření nové kategorie plochy zahrádek a zahrádkových osad, navrhujeme zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „stavby a zařízení pro skladování, pěstební činnost a prodej plodin“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch s rozdílným způsobem využití, především do ploch zemědělských a pěstebních PZ.

Především požadujeme zachování stávajících zahrádek a zahrádkových osad (dle výše uvedené navržené kategorie plošné regulace). Změny ploch, které neumožňují využití stávajících ploch jako zahrádek a zahrádkových osad, zejména zastavitelné plochy, je podle nás možné navrhovat až po získání kompletních dat – po zjištění aktuálního stavu, polohy a fungování zahrádkových osad. Proto doporučujeme vymezit jednotlivé plochy zahrádek a zahrádkových osad (resp. např. plochy zemědělské a pěstební PZ) až na základě podrobného generelu stávajících ploch a doporučení pro jejich rozvoj. URM, magistrát ani městská samospráva nyní nemají komplexní informace o tom, jak konkrétní osady skutečně fungují. Tyto informace jsou však pro ně nezbytné jak z hlediska ochrany stávajícího využití území, tak i z hlediska možné transformace.

#### plochy sportu SP

Plocha vymezuje příliš široké spektrum přípustných způsobů využití od rekreačního sportu až po vrcholový. To se může v praxi projevit provozováním zeleného nezastřešeného hřiště na straně jedné, ale i umístěním objektů typu Sazka aréna. Některá území SP se přitom nacházejí na hranici ploch zeleně nebo v obytném území, kde je výstavba jakýchkoliv sportovních stadionů nevhodná. V jiných územích se naopak výstavba sportovních objektů předpokládá, v územním plánu jsou ale všechny plochy označeny stejně. KUPP má v tomto smyslu nízkou rozlišovací schopnost. Doporučujeme rozšířit počet kategorií SP.

#### plochy rekreace RP a plochy sportu SP

Poměrně nelogická je koncepce přípustných a nepřípustných využití ploch RP a SP. Zatímco plochy rekreace RP neumožňují umístění žádných staveb, ale je možné v nich umístit obchodní plochy, plochy sportu SP umožňují umístění jakýchkoliv staveb, ale neumožňují umístění žádných obchodních ploch. Taková regulace je

zjevně nesmyslná, protože v praxi znamená, že zatímco v přírodním areálu může vyrůst prodejna, na stadionu být prodejna nesmí.

#### plochy obytné OB a plochy smíšené SM

Z legendy není zřejmé, jaký bude v praxi rozdíl mezi územím obytným a smíšeným, protože hlavní a přípustné využití obou typů ploch je prakticky stejné. Obytné území umožňuje umístění občanského vybavení, obchodu, nerušící výroby a služeb. Smíšené území pak umožňuje umístění bydlení. Definice těchto dvou kategorií by měla být zpřesněna a dopracována, v současné podobě jde o téměř totožné typy území, očekávaný rozdíl není zřejmý.

#### plochy smíšené SM

Z pohledu do základního výkresu vyplývá, že současná metodika územního plánu nenabízí adekvátní nástroje k popsání existujících ani očekávaných struktur zástavby. Jako příklad uvádíme, že předměstský hypermarket IKEA – Tesco na Zličíně s velkokapacitním povrchovým parkovištěm je v hlavním výkresu KUPP vyznačen stejně, jako středověké Staré Město (obě území jsou popsána jako území SM). Zřejmě málokterý příklad dokáže jasněji prokázat, že zvolená metodika je nevhodná a nemůže přispět k udržitelnému rozvoji Prahy.

### **(9) Velikost zobrazitelných ploch**

Snížení velikosti minimální zobrazitelné plochy z 2500 na 5000 m<sup>2</sup> oproti starému územnímu plánu nepovažujeme za přínosné. Historické jádro i kompaktní město je tvořeno mnohem subtilnější strukturou, než je tento nastavený krok. Zvolené zobrazování vede k ignorování často zásadního funkčního členění konkrétního území a může vést k nepřijatelným změnám funkčního využití pozemků.

Problém spatřujeme zejména u pozemků zeleně (plochy ZL, ZN a ZP). Je známo, že zeleň je dlouhodobě pod největším tlakem ve smyslu přeměny v zastavitelné plochy a následné zastavování. Obáváme se, že nezobrazování ploch zeleně v hlavním výkresu KUPP může tento trend výrazně akcelarovat a přispět tak ke zhoršování životního prostředí zejména v centrálních a hustě zastavěných částech historického jádra a kompaktního města. Definice, že zeleň je „přípustné využití“ ploch OB a SM neposkytuje stávajícím zeleným plochám žádnou právní ochranu. Problémem je, že v hlavním výkresu KUPP nejsou malé plochy zeleně vymezeny dokonce ani podměrečnou značkou.

Jako příklad můžeme uvést Vrtbovskou zahradu na Malé Straně nebo parčík mezi ulicemi Ve Střešovičkách a Na Petynce v Praze 6 (parcela č. 2194, katastrální území Střešovice), dále například Vrchlického sady, Mahlerovy sady, Židovské pece atd.

Požadujeme, aby všechny plochy stávající zeleně o větší výměře než 2500 m<sup>2</sup> byly zobrazeny v hlavním výkresu. Dále požadujeme, aby všechny plochy zeleně menší než 2500 m<sup>2</sup> byly v územním plánu vymezeny podměrečnou značkou.

### **(10) Podměrečné značky**

KUPP neřeší problematiku skutečného naplnění územního plánu v územích, kde budou umístovány podměrečné značky. Problém se týká značek ZL, ZN, ZP, RP, SP a VV umístovaných do ploch OB a SM.

Představme si území tvořené čtyřmi parcelami, vymezené jako OB s umístěnou podměrečnou značkou ZP, z nichž každou parcelu vlastní jiný vlastník. Pokud budou vlastníci jednotlivě a v čase postupně žádat o vydání územních rozhodnutí pro

zástavbu svých pozemků, může nastat situace, kdy bude třem vlastníkům povoleno umístění bytového domu, a na třetího vlastníka, který požádá o rozhodnutí nejpozději, „zbude“ podměrečná značka parkové zeleně. Je pravděpodobné, že vlastník v takovém případě park nezaloží, protože to není ekonomicky rentabilní, a vznikne tlak na zastavění i čtvrté parcely v řešeném území.

KUPP neobsahuje žádný nástroj umožňující správním orgánům vymáhat komplexní řešení území obsahujícího podměrečnou značku. Požadujeme doplnit do závazné části: „Zástavba území s umístěnou podměrečnou značkou je možné pouze na základě regulačního plánu, k jehož pořízení podají podnět společně všichni vlastníci pozemků v tomto řešeném území. Tím se zajistí respektování podměrečnou značky.“

## **(12) Plovoucí značky ZP**

KUPP předpokládá stanovení minimální povinné rozlohy velké parkové plochy v případě realizace rozsáhlejších stavebních záměrů. Takovou regulaci považujeme za přínosnou, nicméně doporučujeme znovu zvážit stanovené parametry. Jsme si vědomi faktu, že pro vytváření kompaktní struktury města je nezbytné v některých případech vymezit zástavbu jako zahuštěnou s relativně malým podílem zeleně na rostlém terénu, nicméně předepsaná regulace musí reflektovat také nedostatek zeleně v řadě pražských čtvrtí a nepříznivé životní prostředí.

V případě menších stavebních záměrů do 9 ha nám připadá vymezení požadované plochy zeleně jako nedostatečné. Doporučujeme následující úpravu regulace:

Podle rozlohy záměru plán stanovuje požadavky na velikost parkových ploch:

- Do rozlohy 3 ha záměru je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru min. 400 m<sup>2</sup>, není definován poměr stran.
- Při rozloze 3 – 6 ha je požadována plocha min. 800 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2.

## **3.2 Další regulativy a podmínky pro využití ploch**

Požadujeme doplnit překryvné vrstvy plánu dalšími systémy a speciálními plochami:

(2) Systémy jsou:

- 1) Celoměstský systém zeleně
- 2) Územní systém ekologické stability
- 3) Zvláště chráněná území
- 4) Soustava Natura 2000

(3) Speciální plochy jsou:

- 1) Veřejná prostranství
- 2) Suché poldry
- 3) Zeleň vyžadující zvláštní ochranu
- 4) Ochrana bydlení v historickém jádru Prahy
- 5) Památkové rezervace, památkové zóny a památkově chráněné objekty včetně archeologických lokalit a historických jader obcí
- 6) Chráněná přírodní území podle zákona o ochraně přírody a krajiny

### **3.2.3 Územní systém ekologické stability**

Současná definice přípustných a nepřípustných záměrů kolidujících s prvky ÚSES odporuje zákonu o ochraně přírody a krajiny. Požadujeme úpravu textu závazné části ÚP takto:

(2) Na všech plochách s rozdílným způsobem využití překrytých územním systémem ekologické stability platí:

1) Přípustné zásahy nejsou stanoveny.

2) Nepřípustné, popřípadě podmíněně přípustné jsou příčné přechody liniových staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury s výjimkou přechodů přes biocentra, ostatní vedení liniových staveb dopravní a technické infrastruktury. To vše za předpokladu, že bude prokázáno, že není možné jiné vedení liniových staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, budou dodrženy minimální parametry ÚSES a že bude zajištěna prostupnost systému. Dále stavby jednoznačně spjaté s provozem a využíváním vodních ploch a toků, drobné zahradní stavby a nezbytný mobiliář na plochách parkových za podmínky zachování převažujícího podílu vegetačních ploch.

3) Nepřípustné je využití, stavby a činnosti nesouvisející se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným využitím.

### **3.2.4 Veřejná prostranství**

Požadujeme spojit veškerá vybraná veřejná prostranství do hlavního výkresu. Současný systém, kde jsou zobrazena některá v hlavním výkresu a některá ve výkresu prostorové regulace a veřejných prostranství, je nepřehledný a matoucí.

### **3.2.7 Ochrana bydlení v historickém jádru Prahy**

Požadujeme doplnění regulativů takto:

3) Nepřípustné, popřípadě podmíněně přípustné jsou odchylky od požadavků stanovených v bodech 1) a 2).

4) Nepřípustná je změna funkce objektů sloužících bydlení na jinou funkci.

### **3.3 Prostorová regulace**

Požadujeme, aby I. zóna prostorové regulace byla definována takto:

I. zóna – Území vyhlášených památkových rezervací a jejich ochranných pásem, památkových zón a jejich ochranných pásem, archeologických lokalit a historických jader původně samostatných obcí.

#### **3.3.2 Kód struktury zástavby**

Vytvořené kódy struktury zástavby mají v některých typech stabilizovaných území velmi nízkou schopnost zachycovat skutečný stav. Požadujeme, aby byla tato část regulativů ÚP přehodnocena a vhodně doplněna dalšími kódy odpovídajícími dalším typům stabilizovaných území.

V současné struktuře regulativů postrádáme kód charakterizující mimořádně cenná území v historickém jádru Prahy, ale i v historických jádrech dříve samostatných obcí a památkových zónách.

Žádný ze stanovených kódů struktury zástavby neodpovídá ani charakteru sídlišť kompaktního charakteru, která kromě obytných celků obsahují zároveň hodnotné plochy zeleně s velkou plošnou výměrou.

### **3.3.4 Kód podílu zeleně**

Není zřejmé, z čeho zpracovatel vycházel při stanovení kódu podílu zeleně – zda byl kód stanoven výpočtem nebo odhadem. Namátkovým přepočítáním stanovených kódů ve vybraných stabilizovaných územích jsme došli k závěru, že kód je někdy stanoven na nižší úrovni, než jaký současný procentuální podíl zeleně na rostlém terénu v daném území. To považujeme za nevhodné, protože takovéto stanovení může vést k tlaku na zástavbu „přebytečných“ ploch zeleně nechráněných kódem ÚP.

Konkrétně se to týká například sídliště Jarov v Praze 3. V tomto území je v současné době stanoven kód podílu zeleně na 40 % (regulativ V1-8/40), nicméně skutečný podíl zeleně dosahuje 51 %. Hrozí, že vznikne tlak na zástavbu některých „nadbytečných“ zelených ploch, které nejsou chráněny ani jako plocha s odlišným způsobem využití, ani formou podměrečné značky, ani regulativem.

Podobná je situace v některých částech Hanspaulky v Praze 6, kde jsou v některých územích stanoveny kódy podílu zeleně na nižší úrovni, než jaký je současný stav. Nesprávné vymezení v této části Prahy může vést k dělení pozemků a zastavování zahrad, případně ke snaze umisťovat další budovy na dosud nezastavěné pozemky mezi jednotlivými obytnými a rodinnými domy.

Na základě těchto zjištěných závažných nedostatků požadujeme, aby byly přepočítány kódy podílu zeleně ve všech územích.

Vzhledem k plošné rozloze území, pro která se stanovují kódy, představuje i odchylka ve vymezení zeleně v řádech jednotlivých procent často stovky nebo i tisíce metrů čtverečních ploch zeleně, která při špatném vymezení rozsahu v rámci ploch s odlišným způsobem využití nebude chráněna.

Není zřejmé, podle jakého klíče byla určena území, pro něž jsou stanoveny odlišné kódy podílu zeleně. Některá území jsou poměrně rozsáhlá a obsahují různě strukturované urbanistické celky, v nichž je podíl zeleně odlišný. V některých případech se tak do území se stejným kódem dostávají i substrukтуры s vyšším skutečným podílem zeleně, než jaký stanovuje kód.

Není nám jasné, jak bude bez dalších přesnějších podkladů na základě takto stanovených kódů rozhodovat státní správa, zejména jakým způsobem zjistí, zda při povolování umístění konkrétních záměrů v území neklesá stanovený procentuální podíl zeleně pod minimální hranici.

Požadujeme, aby do podkladů KUPP byla zařazena rozdílová tabulka, v níž bude zaznamenán současný skutečný podíl zeleně v jednotlivých územích a navrhovaný kód podílu zeleně pro nový územní plán. Vzhledem k tomu, že kód podílu zeleně je stanoven zpravidla pro rozsáhlejší území s velkým množstvím jednotlivých parcel, neumožňuje současná podoba KUPP snadné vyhodnocení, zda se navrhuje úbytek či přírůstek zeleně, nebo zachování stávajícího stavu.



Požadujeme, aby z Odůvodnění do Závazné části KUPP byl přesunut text uvedený na straně 41 Odůvodnění, v kapitole 3.3.4 (Podíl zeleně), zásadním způsobem stanovující regulační podmínky:

*„Cílem regulace na stabilizovaných plochách je zachování minimálně stávajícího podílu zeleně. Podíl zeleně, uváděný v procentech, představuje minimální podíl zeleně na dotčených pozemcích celého stavebního záměru, nižší podíl zeleně je přípustný za podmínky, že jsou tyto pozemky menší než 0,25 ha nebo podíl zeleně neklesne pod stávající podíl v rámci celé plochy s vymezeným podílem; stávající podíl zeleně se však již nemůže dále snižovat.“*

### **3. 3. 10 Režim zvláštního posouzení přípustnosti**

Požadujeme doplnění požadavku:

11) stavba, resp. skupina staveb, nesmí negativně ovlivnit krajinný ráz.

V regulačních podmínkách vnímáme jako problematickou definici „obecného zájmu“, o který se pokouší nově zaváděná terminologie územního plánu. Definice je však příliš široká a umožní neomezené správní uvážení správních orgánů.

Nejsme přesvědčeni o tom, že všechny stavební úřady a orgány ochrany přírody budou mít dostatečně proškolené pracovníky k tomu, aby byly schopny posuzovat tak náročnou problematiku, jako je umístění výškových a rozměrných staveb a jejich začlenění do struktury města. Vhodnější by bylo zavést v takových případech povinnost projednat jednak zákres do panoramatických pohledů, a dále celý stavební záměr s Útvarem rozvoje města jako odborně způsobilou organizací.

### **3.4 Vymezení veřejných prostranství**

Veřejná prostranství jsou uvedena v „hlavním výkresu“ a v „koordinačním výkresu“, některá z nich pak ještě ve výkresu „prostorová regulace a veřejná prostranství“. Není zřejmé, jaké bylo kritérium pro zařazení veřejného prostranství do kategorie „vybrané veřejné prostranství“.

### **3. 5 Změny územního plánu hl. m. Prahy**

Současná praxe schvalování „celoměstsky významných změn“ jasně ukazuje, že se jedná o metodu, jak proti smyslu územního plánování ve stavebním zákoně prosazovat soukromé zájmy konkrétních investorů a developerů v území, a to bez náležitého vyhodnocení příslušných zásahů do struktury města a koncepce územního plánu. Pokračování tohoto procesu je zcela nežádoucí a je v rozporu s veřejnými zájmy definovanými stavebním zákonem.

Požadujeme změnit první opatření takto:

(1) Změny územního plánu budou pořizovány jednou za 4 roky v závislosti na vyhodnocování územního plánu podle § 55 odst. (1) stavebního zákona.

## **15) 4. Koncepce rozvoje a přestavby města**

### **4.1.1 Významná rozvojová území městská**

Požadujeme, aby všechna vymezená významná rozvojová území městská M/1 – M/11 byla přeřazena do kapitoly „4.3 Významné územní rezervy“ závazné části

územního plánu jako nová podkapitola „4.3.9 Územní rezervy pro významná rozvojová území městská“.

Stavební zákon i neschválené ZÚR říkají, že vymezování dosud nezastavěného území jako nově zastavitelné plochy je možné pouze po prokázání vyčerpání kapacity území vymezeného doposud jako zastavitelné, s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Požadujeme, aby tento požadavek byl v plné míře respektován a uplatňován. V podkladech KUPP nelze žádný průkaz o vyčerpání kapacity zastavěného území a ploch vymezených jako zastavitelné nalézt, proto předpokládáme, že takový průkaz ani neexistuje.

Převážná část rozlohy vymezených Významných rozvojových území městských má vzniknout dalším zastavováním orné půdy v okrajových částech Prahy. V praxi se tak navrhuje pokračování negativního trendu suburbanizace, což je v rozporu mimo jiné i s koncepcí uspořádání krajiny (kapitola 1.1 Krajina závazné části KUPP), kde jsou stanoveny podmínky:

*3) upřednostňovat stavební rozvoj v obou pásmech kompaktního města, a to zejména transformaci nevhodně využívaných ploch (plochy přestavby včetně brownfields), před plošným rozvojem zastavitelných ploch ve vnějším pásmu,*

*7) na plochách aktuálně využívaných jako orná půda, které nejsou navrženy k přeměně z ploch zemědělských a pěstebních (PZ), upřednostňovat postupný převod orné půdy do stabilnějších kultur (trvalých travních porostů) za podmínky zachování jejich přirozeného produkčního potenciálu.*

KUPP vymezuje řadu transformačních území v historickém jádru města a zejména vnitřním kompaktním městě, která představují řádově stovky hektarů zastavitelných ploch, zpravidla v blízkosti kapacitní MHD a ve čtvrtích, kde je rekonverze bývalých technických a průmyslových areálů žádoucí. Vzhledem k tomu, že územní plán má být za čtyři roky aktualizován, nedomníváme se, že je nezbytné nyní vedle 21 transformačních území vymezit ještě desítky dalších lokalit „na zelené louce“ pro vytvoření nových městských území.

Neodůvodněné zastavování volné krajiny a vytváření v podstatě dalších satelitních městeček na okraji Prahy přináší řadu negativních jevů, které již zmiňujeme výše: znehodnocení orné půdy, enormní nárůst individuální automobilové dopravy, hluku a emisí, potřeba zkapacitnění sítí technické infrastruktury, apod. Řadu konkrétních rizik a hrozeb uvádí také hodnocení vlivů KUPP na udržitelný rozvoj území.

Za nejškodlivější suburbanizační záměry ze stanovených 11 nově vymezených významných městských center považujeme M/2 – Východní Město a M/10 – Západní Město, vymezené na 717 hektarech.

Zpracovatel KUPP předpokládá, že počet obyvatel Prahy se nebude nijak dramaticky zvyšovat (kapacita města je projektována pro 1,3 milionu obyvatel a 350.000 denních návštěvníků). V tomto kontextu není zřejmé, pro koho se mají stavět 11 nových městských území, když počet obyvatel města má být prakticky stejný, jako je dnes? KUPP na tuto otázku nijak nereaguje.

Domníváme se, že jedním z možných důvodů pro rozšiřování zastavitelných ploch uvnitř Prahy by mohla být snaha zajistit větší průměrnou výměru obytné podlažní plochy na jednoho obyvatele, aby se zvýšil standard bydlení. K tomu by však bylo do Odůvodnění KUPP nezbytné doplnit srovnání současné průměrné výměry obytné

plochy v Praze a v jiných městech Evropy a očekávaný cílový stav. Podklady je nutné doplnit i v případě, že důvod vymezení nově zastavitelných ploch by byl odlišný.

### **M/9 Dívčí hrady**

Na západní straně plošiny Dívčích Hradů na okraji Jinonic je nově vymezen rozsáhlý vysokoškolský areál – uvažovaný kampus Univerzity Karlovy Praha. UK však několikrát veřejně deklarovala, že v nejbližší době nemá a nebude mít dostatečné finanční prostředky k tomu, aby mohla vysokoškolský kampus vybudovat. Vzhledem k flexibilnímu pojetí nové metodiky a legendy KUPP hrozí, že nebude-li pozemky chtít v nejbližší době využít UK Praha, mohly by se prosadit plány na zastavění pozemků vymezených jako zastavitelné jiným typem budov.

Dívčí hrady představují výjimečný krajinný útvar s rozsáhlou náhorní plošinou a zelenými svahy, který se výrazně podílí na utváření krajinného rázu Prahy a vytváří exponovaný pohledový horizont uplatňující se vzhledem k historickému jádru města. V současném územním plánu je území funkčně vymezeno jako nelesní zeleň a orná půda (v západní části). Ve skutečnosti také plní významnou rekreační funkci pro obyvatele okolních čtvrtí.

Jsme přesvědčeni, že v tak hodnotném krajinném, přírodním a rekreačním území je zcela nepřijatelné umístění jakékoliv stavby nebo souboru staveb, který nebude mít výrazný celospolečenský přínos. V tomto kontextu je vhodné a přijatelné umístění vysokoškolského kampusu, ale naprosto nevhodné umístění např. obytné výstavby. To by však ve chvíli, kdy bude plocha vymezena jako zastavitelná a nebude na ní realizován předmětný kampus, s ohledem na vymezení funkce ploch s rozdílným způsobem využití, mohlo hrozit (funkce OB představuje nižší zátěž území než VV).

Vzhledem k deklarované neschopnosti UK Praha pozemky v nejbližší době využít požadujeme zařazení území M9 do územní rezervy. V jiné části těchto námitek zároveň požadujeme pro území Dívčích hradů zpracování regulačního plánu.

#### **4.1.2 Významná rozvojová území rekreační**

##### **R/6 Velká Chuchle – Radotín – Zbraslav**

Cílem regulace navržené v KUPP je vytvoření největší vodní plochy v metropoli, která bude plnit funkci rekreační zóny. Z výkresů vyplývá, že má vzniknout 6 různě velkých jezer s plochami určenými pro sport a rekreaci, a plochy zeleně. V území má podle dostupných informací vzniknout např. přístav motorových člunů a pláže prolínající se se zelenými loukami, na kterých mají vzniknout restaurace, sportoviště, cyklistické stezky, in-line dráhy a skatepark. Monumentem rekreační zóny se má stát nejdelší most v Praze, přetínající údolí (součást Pražského okruhu, tzv. lahovická estakáda).

V současné době jsou v území velké zahrádkářské skleníky a zemědělská půda. Vzhledem k tomu, že území se nachází v záplavové oblasti a ani do budoucna se nepředpokládá jeho protipovodňová ochrana, je rekreační využití oblasti jedním z možných využití.

Nepříznivým efektem projektu může být narušení jímací a filtrační funkce štěrkopískové vrstvy lahovické nivy, narušení režimu podzemních vod, možné ohrožení blízké přírodní památky Krňov a jejího lužního lesa a Lipanského potoka, existují také obavy ohledně nakládání s kaly vzniklými při těžbě.

Těžební prostor má podle záměru pokrývat větší území, než které je územním plánem určeno pro rekreační vodní plochy. Zbylé vytěžené plochy mají být zavezeny inertními materiály a odpady obtížně kontrolovatelného původu, což by mohlo dále narušit režim podzemních vod, kontaminovat je a narušit i rekreační funkci oblasti.

Česká inspekce životního prostředí v roce 2006 zjistila, že část území je kontaminována ropnými produkty a nebezpečnými odpady. Pokud by měly být řešené pozemky využitelné k rekreačním účelům, odhaduje Inspekce cenu za jejich vyčištění nejméně na 30 milionů Kč, což přetvoření oblasti v rekreační plochu komplikuje.

Studie „Rekreační areál na soutoku Vltavy a Berounky“ od firmy d-plus, projektová a inženýrská, a. s., Praha z roku 2005 konstatuje, že plánovaná výstavba by znamenala významný zásah do znaků a hodnot krajinného rázu. Studie upozorňuje na agresivní účinky zdejších podzemních vod (kyselostní, uhličitá, vyluhující, místy síranová), na potřebu vyjmutí většiny území ze zemědělského půdního fondu a na to, že do oblasti zasahuje ochranné pásmo 2. stupně vodárny Podolí.

Hydroprojekt Praha ve studii z roku 2005 připomíná, že voda v Berounce je pro vysoký obsah chlorofylu obecně nevhodná ke koupání, což omezí rekreační funkci vodních ploch propojených s Beroučkou. Studie navrhuje dva jezy na Berounce (na řkm 1,65 jez Radotín I. s malou vodní elektrárnou, malou plavební komorou, propustí pro vodáky a rybím přechodem, na řkm 5 potom jez Radotín II.) Dolní jez má snížit eutrofizaci rekreačních vodních ploch. Pokud by se ukázalo, že je kvůli výstavbě rekreační oblasti pro Prahu nutné budování jezů na řekách, byl by zřejmě negativní dopad záměru na přírodu podstatně větší, než přínos pro rekreaci obyvatel.

Z dostupných podkladů tedy vyplývá, že navržená změna je značně problematická z hlediska ochrany přírody a krajiny a může mít potenciálně řadu negativních dopadů. Proto je nezbytné důkladné posouzení záměru a zpracování konceptu v různých variantách. Předložené variantní řešení je přitom prakticky shodné se základním návrhem, a skutečné posuzování různých variant využití území neumožňuje.

## **R/8 Vidoule**

Stolová hora Vidoule představuje vedle např. Dívčích hradů jeden z výrazných krajinných fenoménů levobřežní části Prahy. Z území se otevírají zajímavé pohledy do krajiny, jedná se také o pohledově exponované území.

KUPP předpokládá na většině území Vidoule nahrazení současné orné půdy rekreační funkcí RP. S takovým využitím lze souhlasit, avšak nová legenda územního plánu umožňuje v území RP vznik mimo jiné uzavřených rekreačních areálů (např. golfové hřiště), což je v tomto území zcela nevhodné.

Požadujeme do závazné části územního plánu:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

(1) V území rekreace RP je nepřipustná realizace oplocených nebo jinak veřejně nepřístupných a neprůchodných areálů.“

### 4.1.3 Významná rozvojová území krajinná

#### Z/10 Trojmezí

Lokalita známá jako Trojmezí na pomezí městských částí Praha 10, Praha 11 a Praha 15, zasahující do Přírodního parku Hostivař-Záběhlice a Přírodního parku Meandy Botiče, je významnou přírodní lokalitou a také rekreačním zázemím pro obyvatele hustě zastavěných okolních čtvrtí. Jakákoliv forma intenzivního využívání území je nevhodná.

- a) KUPP navrhuje v části území vymezit obytnou zástavbu (pozemek č. parc. 655/2, k. ú. Záběhlice). Toto řešení považujeme za zcela nepřijatelné, neboť pozemek se nachází v ochranném pásmu přírodní památky a vstupuje do jinak kompaktního celku zeleně, který má vysokou přírodní i rekreační hodnotu. Nachází se navíc v zátopovém průtočném území – v záplavovém území Botiče, v němž je podle regulačních zásad stanovených samotným KUPP nepřijatelné umísťování staveb pro bydlení, ubytování a dalších. Plocha OB je dále v kolizi se systémem ÚSES, který má být podle KUPP nadřazeným systémem regulace využití území. Škodlivé zásady do ÚSES jsou v rozporu se zákonem na ochranu přírody a krajiny. Pozemek nemá dopravní napojení na okolní komunikace, a je tedy zřejmé, že vymezení pozemku pro funkci OB by si vyžádalo další škodlivé zásahy do území v souvislosti s potřebou vytvoření nezbytné dopravní infrastruktury.

Požadujeme, aby příslušný pozemek byl vymezen jako plocha zeleně ZN, stejně jako převážná část ve zbytku řešeného území.

- b) V území Trojmezí je dále navrženo vymezení nových ploch rekreace RP, a to poměrně rozsáhlých. Rekreační funkce RP umožňuje realizaci řady záměrů, které naprosto neodpovídají přírodnímu charakteru Trojmezí a také ochrannému režimu zde se nacházejících chráněných částí přírody, jako jsou např. golfová hřiště nebo otevřené bazény, a dále poskytování služeb souvisejících s hlavním využitím pozemků. Toto vymezení není vhodné také proto, že pozemky určené k rekreační funkci RP nemají vyřešenu dopravní obslužnost a jejich využití k umístění rekreačních staveb by mohlo vyvolat tlak také na vytváření dopravní a další infrastruktury, což by ve výsledku mohlo zcela zničit přírodní ráz území.

Požadujeme, aby celé území Trojmezí bylo vyznačeno jako krajinné území a objevovaly se v něm pouze pozemky s kódem plochy ZL, ZN, případně PZ. V současné době navržené rekreační plochy požadujeme vymezit jako ZN.

Plocha nelesní zeleně ZN umožňuje jako podmíněně přípustné využití rovněž využití rekreační, včetně umístění nekrytých sportovně rekreačních ploch za podmínek nenarušení přírodního rázu prostředí a dodržení jeho průchodnosti.

- c) V blízkosti Záběhlického zámečku (pozemek parc. č. 657/1 v k. ú. Záběhlice) je dále navržena sportovní plocha SP namísto dnešní plochy zeleně. Toto řešení nepovažujeme za přínosné a požadujeme, aby pozemek byl vymezen shodně se zbylým územím jako plochy nelesní zeleně ZN.

Jako sportovní plocha může být využit sousední pozemek č. parc. 657/14, v současném územním plánu označen jako veřejné vybavení, který je v KUPP rovněž navržen jako sportovní plocha. Další rozšiřování sportovních ploch na úkor zeleně je v rozporu s přírodním charakterem území.

Požadujeme, aby celé území Z/10 Trojmezí bylo zařazeno do celoměstského systému zeleně.

## 4.2 Významná přestavbou území včetně brownfields

### T/1 Masarykovo nádraží

- a) Navržená transformace drážních pozemků v novou parkovou plochu je pro oblast Masarykova nádraží zajímavým návrhem. Je však nezbytné nejprve prověřit, zda nádraží nebude potřebné jako terminál pro příměstskou dopravu (jak koneckonců funguje i dnes). Přestože KUPP navrhuje vytvoření železničního uzlu integrujícího železniční dopravu ze všech směrů na Hlavním nádraží, je možné, že v rámci dalšího zpřesňování tohoto „průjezdného modelu železnice“ se přeci jen ukáže potřebnost zachování také Masarykova nádraží. Proto by měla být současné funkce pozemků DP zachována do doby realizace průjezdného modelu železnice.

Požadujeme, aby území bylo řešeno formou etapizace a přeměna drážních pozemků DP na parkovou plochu ZP byla umožněna až po realizaci průjezdného modelu železnice a prověření nepotřebnosti dalšího využívání Masarykova nádraží jako železniční stanice pro příměstskou dopravu.

- b) Podobný problém souvisí také s předpokládanou komerční výstavbou v prostoru transformačního území Masarykova nádraží – Florence. KUPP navrhuje všechny pozemky, které bezprostředně nejsou kolejištěm, stabilizovat jako smíšené území SM. To nám připadá možné opět pouze ve chvíli, kdy bude realizován průjezdný model železnice a definitivně se potvrdí, že Masarykovo nádraží nebude potřebné pro zajištění příměstské osobní dopravy.

Připadá nám rovněž nevhodné, aby nádraží bylo přeměněno ve smíšené území, protože to nejspíše povede k výstavbě obchodně administrativního centra, jak je v centru Prahy u podobných typů staveb obvyklé. Protože kapacita takových typů výstavby je již dostatečná, požadujeme přeměnu pozemků DP ve funkci veřejného vybavení VV. Tak by v prostoru Masarykova nádraží mohlo vzniknout např. muzeum železnice, galerie nebo jiný typ kulturních a společenských prostor.

Požadujeme, aby přeměna všech pozemků při ulicích Na Florenci a Hyberské, vymezených současným územním plánem jako dopravní území DP, v území s funkcí veřejného vybavení VV, byla formou etapizace umožněna až po realizaci průjezdného modelu železnice a prověření nepotřebnosti dalšího využívání Masarykova nádraží jako železniční stanice pro příměstskou dopravu.

- c) Na jiném místě našich připomínek požadujeme, aby pro celé území byl povinně zpracován regulační plán.
- d) Je zcela nepřijatelné, aby hlavním dopravním spojením území pro IAD byla severojižní magistrála, protože provoz na ní má být podle KUPP zklidněn. Nová výstavba v území by neměla obsahovat žádná parkovací stání s výjimkou stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a pro dopravní obsluhu. Vzhledem k vynikajícímu obslužení území veřejnou dopravou není další indukce automobilové dopravy potřebná ani žádoucí.

V souvislosti s přeměnou tohoto transformačního území je nezbytné řešit také otázku pěšího a cyklistického propojení ve směru Pražská brána – Masarykovo nádraží – Florenc – Karlín. Z KUPP nabýváme dojem, že této otázce nebyla věnována dostatečná pozornost a že propojení s Karlínem není stále uspokojivě řešeno.

Požadujeme doplnění závazné části KUPP takto:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

(1) Zřizování garážových a parkovacích stání s výjimkou stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a pro dopravní obsluhu je nepřípustné.“

### **T/2 Maniny**

V rámci konverze transformačního území má dojít také ke změnám funkčního využití Libeňského ostrova, kde dnes mimo jiné funguje jedna z nejstarších zahrádkových osad na území Prahy. Plní funkci významného přirozeného biocentra s hodnotným ekosystémem a již dnes se jedná o území s plnohodnotnou vzrostlou zelení. Území je ukázkou původní sukcese systému pražských ostrovních lokalit při běžném využívání a mělo by být koncipováno jako plocha pro přírodu ve městě. To je možné i bez likvidace stávající zahrádkové osady a její přeměny na parkovou plochu ZN.

Jak vyplývá z orientačního zoologického průzkumu provedeného v území Českou inspekcí životního prostředí, jedná se o velmi významnou lokalitu. Staré stromy jsou podle závěrů ČIŽP využívány doupnými druhy ke hnízdění – *Dendrocopus minor*, *D. major*, *Picus viridis*, zastížen i *P. canus*, *Sitta europaea*, *Certhia familiaris*, *C. brachydactyla*, *Parus sp.* a další. Výskyt *Alcedo atthis* je pravděpodobný, ostrovy jsou využívány také brodivými a semiakvatickými druhy jako např. *Phalacrocorax carbo*, *Ardea cinerea* nebo *Actitis hypoleucos*. Ornitologicky je lokalita zajímavá množstvím dalších druhů, včetně „běžných“ ptačích druhů – *Fringilla coelebs*, *Sylvia atricapilla*, *S. curruca*, *Turdus philomelos*, *T. merula*, *Erithacus rubecula*, *Phylloscopus colybita*, *P. trochilus*, *Luscinia megarhynchos* a další druhy.

Snaha o přeměnu funkce ostrova má bezprostřední vazbu na plánované další rozsáhlé změny v širším území, které se plánují, zejména na výstavbu nových rezidenčních čtvrtí v Libni i v Karlíně. Přesto se domníváme, že je možné zachovat zahrádkářskou osadu a pro nově zakládanou zeleň využít ostatní dostupné pozemky.

Požadujeme, aby byly současné plochy zahrádkové osady v KUPP vymezeny jako plochy zemědělské a pěšební PZ.

Závaznou část KUPP požadujeme doplnit takto:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

(3) Na rekreačních plochách RP je nepřípustné zřizování oplocených nebo jinak veřejně nepřístupných a neprůchodných areálů.“

### **T/3 Bubny**

a) Navržená transformace jednoho z nejcennějších rozvojových území Prahy vychází maximálně vstříc zájmům soukromých investorů, nicméně obyvatelům města ani městu samotnému nepřináší žádnou novou kvalitu. Celé rozsáhlé území má být přeměněno ve smíšené území, kde může vznikat prakticky jakýkoliv typ výstavby, nejspíše si však lze představit bytovou výstavbu doplněnou obchodní funkcí a administrativou.

V území zcela chybí vymezení veřejného vybavení, přitom právě toto území je více než vhodné pro umístění staveb celoměstského významu (knihovna,

univerzita, nemocnice, muzeum, koncertní síň apod.). Navíc bude nutné uspokojit potřeby obyvatel této čtvrti a vytvořit dostatečnou kapacitu školek, škol, zdravotnických a sociálních zařízení atd.

Požadujeme, aby v území byl vytvořen velkorysý prostor pro umístění veřejného vybavení (v rámci zpracování regulačního plánu), a to na odpovídající výměře (např. 10.000 m<sup>2</sup>, což tvoří přibližně 20 % rozlohy ploch, které předpokládá investor zastavět).

- b) Mimořádně nešťastná je předpokládaná demolice unikátních nádražních hal, které byly dokonce prohlášeny kulturní památkou, než se soukromý developer úspěšně pokusil o odejmutí této památkové ochrany. Jedná se o natolik cenný příklad industriální architektury, že musí být zachován. V rámci nové výstavby je haly možné přeměnit např. v tržiště, rozsáhlý výstavní prostor, apod.
- c) Řešení navržené v KUPP v podstatě konzervuje současné zcela nevyhovující dopravní řešení širší oblasti. Přestože území má vynikající obsluhu veřejnou dopravou (2 stanice metra, potenciál rozšíření a propojení tramvajových tratí Holešovice – Letná – Karlín – Troja), je postiženo vedením severojižní magistrály, která se v území navíc rozpadá v nelogickou změť několika kapacitních komunikací. KUPP tyto komunikace potvrzuje. Bezradnost zpracovatele nejlépe odráží návrh na svedení části magistrály ve směru Bubenské ulice do krátkého tunelu, což dopravní problémy pochopitelně nevyřeší.

Aby byla transformace území vůbec možná, je nezbytné zcela změnit dopravní vztahy. Prvním předpokladem je zklidnění severojižní magistrály – a to jak tepny Bubenská, tak i Argentinská. Vzhledem k předpokládanému odvedení tranzitní dopravy na Městský a Pražský okruh by všechny komunikace v řešeném území měly sloužit pouze místní dopravní obsluhlosti.

V území je nezbytné vytvořit novou síť veřejné dopravy, kvalitních veřejných prostranství, sítě cyklostezek a menších parkově upravených prostranství (jeden centrální park na tak velké území nestačí).

Požadujeme, aby byla přestavba transformačního území formou etapizace vázána na zklidnění severojižní magistrály a její přeměnu v městskou třídu, a na vytvoření dostatečné kapacity veřejné dopravy.

- d) Na jiném místě námitek požadujeme zpracování a veřejné projednání podrobného regulačního plánu pro toto území a zařazení území do pásma s regulací výškových a rozměrných staveb.

Požadujeme doplnit závaznou část územního plánu takto:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

- (1) Rozloha centrálního parku bude více než 10 ha.
- (2) Demolice památkově významných nádražních hal (pozemek parc. č. 2427 v k. ú. Holešovice) je nepřípustná.“
- (3) V území je povinné umístění stavby s celoměstsky významnou funkcí.



## T/7 Nádraží Žižkov

- a) Jedná se o jedno z nejcennějších rozvojových území Prahy. S ohledem na jeho význam je navržené řešení málo přínosné a neodpovídá současným trendům urbanismu. Rozsáhlé území má být přeměněno ve smíšené území, kde může vznikat prakticky jakýkoliv typ výstavby, nejspíše si však lze představit bytovou výstavbu doplněnou obchodní funkcí a administrativou.

V menší části je navržena obytná funkce, část území má být vymezena také pro veřejné vybavení. Ve srovnání s celkovou rozlohou území a jeho významem v kontextu města je však prostor ponechaný veřejnému vybavení nepatrný. Přitom právě toto území je více než vhodné pro umístění staveb celoměstského významu (knihovna, univerzita, muzeum, koncertní síň apod.). Navíc bude nutné uspokojit potřeby obyvatel této čtvrti a vytvořit dostatečnou kapacitu školek, škol, zdravotnických a sociálních zařízení atd.

Požadujeme, aby v území byl vytvořen velkorysý prostor pro umístění veřejného vybavení (v rámci zpracování regulačního plánu – např. 8.000 m<sup>2</sup>, což tvoří méně než 20 % rozlohy ploch, které předpokládá investor zastavět).

- b) Navržené koeficienty prostorové regulace neodpovídají charakteru, jaký by území mělo mít pro zajištění příjemného životního prostředí. Předpokládaný 20 % podíl zeleně na rostlém terénu odpovídá hustě zastavěnému území, což v kombinaci s 12podlažními budovami působí poněkud stísněně.

Požadujeme, aby v území byl zvýšen koeficient podílu zeleně z 20 na 40 %.

- c) Mimořádně nešťastná je předpokládaná demolice unikátních funkcionalistických budov překladiště (parc. č. 4481/1 a 4481/2), které celému prostoru dominují a utvářejí jeho charakter. Jedná se o natolik cenný příklad industriální architektury, že musí být zachován. V rámci nové výstavby je budovy překladiště možné vhodně přetvořit např. ve výstavní prostor, galerii, rozsáhlé tržiště, apod.
- d) Navrhovanou demolici zřejmě vyvolává návrh na umístění nové kapacitní komunikace pro automobilovou dopravu do centra území (protažení Olšanské směrem do Malešic). Toto řešení je nevhodné jak z uvedeného důvodu vyvolané demolice funkcionalistických hal, tak i kvůli zavlečení další automobilové dopravy do oblasti, která je již dnes silně zatížena hlukem, emisemi a prašností.

V rámci řešení území je nezbytné vytvořit novou kapacitu veřejné dopravy, zejména kolejové. V tomto směru se nabízí prodloužení tramvajových linek z Vinohrad a Žižkova. V minulosti se také objevil originální nápad na zřízení místní linky „vláčku“ evokujícího atmosféru bývalého železničního nádraží.

V území je potřeba udělit prioritu veřejné, pěší a cyklistické dopravě a vytvořit nová kvalitní veřejná prostranství, včetně menších parkově upravených prostranství začleněných do zástavby. Nezbytné je zajistit dobrou prostupnost území ve všech chodci a cyklisty využívaných směrech.

- e) Na jiném místě námitek požadujeme zpracování a veřejné projednání podrobného regulačního plánu pro toto území a zařazení území do pásma s regulací výškových a rozměrných staveb.

Požadujeme doplnit závaznou část územního plánu takto:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

- (1) Rozloha centrálního parku bude více než 6 ha.
- (2) Demolice památkově významných funkcionalistických hal překladiště (pozemky parc. 4481/1 a 4481/2 v k. ú. Žižkov) je nepřipustná.“
- (3) V území je povinné umístění stavby s celoměstsky významnou funkcí.

### **T/15 Modřany – Nestlé**

V textové části Odůvodnění KUPP se uvádí, že v části území blíže řece má vzniknout vysokopodlažní výstavba bodových objektů s bytovou funkcí. Výkres V3 Prostorové regulace a veřejných prostranství nicméně na příslušných pozemcích definuje výšku zástavby kódem 8 a procento zelených ploch kódem 15, což textové části Odůvodnění neodpovídá.

Je nám známo, že soukromý developer v území plánuje výstavbu mrakodrapů komplexu Neo Riviera, což nám připadá nevhodné. Širší oblast je již dnes nadlimitně zatížena hlukem a emisemi z automobilové dopravy, což kapacitní výstavba ještě zhorší. Území je navíc pohledově exponované a nachází se v nivě Vltavy, kde není umístování výškových ani hmotových dominant přínosné.

Požadujeme, aby textová a výkresová část KUPP byly sjednoceny a bylo pomocí textu i koeficientů jasně stanoveno, jaký typ výstavby se v daném území navrhuje. Současný rozpor mezi textovou a výkresovou částí neumožňuje vznášet kvalifikované připomínky.

### **T/18 Nádraží Smíchov**

- a) V širším území došlo v uplynulých 20 letech k rozsáhlé transformaci dřívějších průmyslových areálů v obytnou, administrativní a obchodní čtvrť, a přeměna autobusového terminálu a nevyužívaných drážních pozemků Smíchovského nádraží se tak jeví logickým krokem. Navrhovaná intenzita zástavby se však jeví jako příliš vysoká a podíl veřejných prostranství a nových parkových ploch jako příliš nízký. Kapacita území je již dnes prakticky vyčerpána. Předpokládaná struktura zástavby neodpovídá charakteru Smíchova.
- b) Požadujeme, aby bylo v rozsáhlém území vymezeno několik parkových ploch. Aby odpovídaly typickému uspořádání Smíchova, měly by tyto nové parky být „navěšeny“ na hlavní třídu – Nádražní ulici, a vytvářet nová náměstí. Obdélníkový park, navržený v KUPP uprostřed obytné zástavby, nyní připomíná spíše rozměrný zelený vnitroblok.
- c) V území je vymezen minimální podíl pozemků s funkcí veřejného vybavení, přitom pro uspokojení potřeb nových obyvatel čtvrti bude nezbytné vytvořit dostatečnou kapacitu školek, škol, zdravotnických a sociálních zařízení, apod. Území je také nanejvýš vhodné pro umístění budov s celoměstsky významnou funkcí. Požadujeme proto vymezení dostatečné kapacity ploch veřejného vybavení, v závislosti na zpracování regulačního plánu.
- d) Na jiném místě námitek požadujeme zpracování a veřejné projednání podrobného regulačního plánu.

Požadujeme doplnit závaznou část územního plánu takto:

„Závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů

- (1) Souhrnná rozloha nejméně dvou velkých zelených ploch bude více než 6 ha.“
- (2) V území je povinné umístění stavby s celoměstsky významnou funkcí.

#### **T/21 Strahov**

- a) Hlavním motivem transformace území má být zřejmě přeměna vysokoškolských kolejí ČVUT v atraktivní lokalitě Prahy na nadstandardní bydlení. Představa je taková, že by měl vzniknout nový vysokoškolský kampus v oblasti Ruzyně. S takovým pojetím zásadně nesouhlasíme a záměr vymístit studentské koleje na periferii Prahy, kam není zavedena odpovídající kapacitní veřejná doprava a kde neexistuje ani další potřebné zázemí pro studenty, považujeme za scestný. Praha je historicky mimo jiné městem vzdělanosti a studentský život do centra města neodmyslitelně patří. Proto považujeme za důležité zachování studentských kolejí na stávajícím místě, byť rekonstrukce nebo přestavba chátrajících budov je potřebná a žádoucí.

Požadujeme zachovat současný rozsah území sloužícího jako studentské koleje a stabilizovat toto území jako smíšené plochy SM.

- b) V území je dále navrhováno vyčlenění rozsáhlých pozemků pro novou obytnou výstavbu, a to zejména při severní straně sportovního areálu pod historickým opevněním, v menší míře také v ulici Nad Závěrkou, a dále v prostoru mezi ulicemi Skokanská a Maratónská. Všechny tyto návrhy považujeme za nevhodné, protože vedou buď k omezení ploch zeleně, nebo ploch určených sportu. Není navíc vyřešena dopravní obslužnost tohoto území.

Za důležité považujeme protažení pásu parkové zeleně táhnoucího se od Vypichu přes Ladronku až ke strahovským stadionům. Pás zeleně je v místě mezi Atletickou a Tomanovou ulicí přerušen plochou technické infrastruktury (televizní věž). Proto by mělo být území mezi ulicemi Kopeckého, Nad Tejnkou, Maratónská a Běžecká vymezeno jako zeleň parková ZP. Zelená plocha by tak mimo jiné navázala na populární a kapacitou nedostačující areál volného času Ladronka a propojil areál na Strahově také s parkem Královka.

Požadujeme, aby KUPP zachoval linii ulic Nad Strahovem – Skokanská jako linii oddělující obytnou zástavbu od sportovní a rekreační plochy strahovských stadionů a ploch zeleně. Nezastavěné pozemky v těchto územích požadujeme vymezit jako parkovou zeleň kategorie ZP. Dále požadujeme, aby také dnes nezastavěné území mezi ulicemi Kopeckého – Nad Tejnkou – Skokanská bylo vymezeno jako zeleň parková ZP.

#### **4.4 Území s variantním řešením**

##### **VU/1 - Albertov**

Variantní návrh předpokládá širší vymezení veřejného vybavení (vysoké školy v návaznosti na vysokoškolský kampus) v prostoru Albertova, kde je dnes sklad kulís Národního divadla, a Albertovských svahů pro veřejné prostranství a parkovou zeleň. Zejména vytvoření veřejného parku s pěšími komunikacemi namísto stávající neuspořádané zeleně považujeme za přínosné. Variantní řešení podporujeme.

Základní návrh do tohoto území umísťuje obytný komplex, což považujeme za nevhodné. Došlo by tím k omezení zázemí vysokých škol, navíc by se tím zahustila zástavba v oblasti Prahy, kde je již dnes nadlimitně znečištěno ovzduší, přičemž obytná lze předpokládat, že zástavba OB by měla podstatně větší nároky na automobilovou dopravu než veřejné vybavení VV.

### **VU/2 - Vinohradská**

Varianta navrhuje plochu v jižní části zhlaví kolejí Hlavního nádraží překryt a zastavět jako smíšené území, a to již v časovém horizontu účinnosti územního plánu od jeho schválení. Základní návrh počítá s touto plochou jako s územní rezervou pro smíšenou plochu.

Zpracovatel uvádí v Odůvodnění KUPP, že je realizace zástavby vázána na vybudování přeložky severojižní magistrály za Národním muzeem. Takové řešení je samo o sobě problematické, nicméně podporujeme tezi, že území není možné zastavět, dokud nedojde k celkovému zklidnění severojižní magistrály a koncepčnímu řešení celého prostoru v širším okolí Národního muzea včetně jeho nové budovy, Státní opery a Hlavního nádraží. Zároveň je nutné vyčkat do realizace „průjezdného modelu železnice“, neboť v této chvíli není vyjasněna budoucí podoba jižní části zhlaví kolejí Hlavního nádraží. Proto podporujeme základní návrh a zásadně nesouhlasíme s variantou.

Domníváme se, že budoucí uspořádání prostoru by mohlo umožnit dokonce ještě výraznější zástavbu prostoru nad kolejí, a to až na úroveň ulice Na Smetance. Tím by mohla být zástavba Vinohrad doplněna možná až dvěma „bloky“, což by umožnilo kompenzaci „úzkého hrdla“ Vinohradské třídy a vedle nové výstavby také realizaci nového veřejného prostranství.

### **VU/3 - Revoluční**

Varianta navrhuje zachování stávající nelesní zeleně na nábřeží Ludvíka Svobody při vyústění Revoluční ulice. To je oproti základnímu návrhu lepší řešení, neboť základní návrh předpokládá zástavbu této zelené plochy jako smíšeného území. To je v území již dnes nadlimitně zatíženém hlukem a se špatnou kvalitou ovzduší nevhodné.

Na území historického jádra je nezbytné chránit každou plochu zeleně před výstavbou, neboť zeleň kompenzuje hustou okolní zástavbu a také negativní vlivy zejména automobilové dopravy. V oblasti Nového Města je zelených ploch nedostatek. Plocha nelesní zeleně v tomto území navíc vhodně navazuje na park na nábřeží Ludvíka Svobody, který je součástí celoměstského systému zeleně.

Na jiném místě našich námitek zároveň požadujeme zpracování podrobných regulačních plánů pro celou oblast historického jádra Prahy.

### **VU/4 - Bubny**

Variantské řešení považujeme ve srovnání se základní variantou za o něco lepší, protože počítá s umístěním vysokých škol, což je v souladu s částí našich námitek vůči základní variantě. To je oproti základní variantě kvalitativní posun, bohužel však stále ne dostatečný. Hlavní prvky řešení území totiž zůstávají stále stejné a obsahují stejné chyby a problémy, jako základní řešení.

Doporučujeme nadále sledovat variantu s umístěnou výraznou plochou veřejného vybavení (univerzita), nicméně požadujeme zohlednění našich námitek uplatněných k základní variantě, které zde pro větší přehlednost znovu neuvádíme.

### **VU/5 - Dolní Chabry**

Varianta navrhuje propojení dvou významných přírodních celků Ďáblického a Čimického háje biomostem přes Ústeckou ulici, která je nyní významnou bariérou pro pohyb živočichů, s cílem vytvořit možnost plynulého přechodu biokoridoru i pohybu pěších a cyklistů. Zároveň se navrhuje vytvořit logické a těsnější sepjetí a povázání volných ploch se zástavbou.

Navržené řešení přináší kvalitativně významný příspěvek k ochraně přírody i prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Dochází k posílení celoměstského systému zeleně i pozitivnímu ovlivnění ÚSES. Řešení posiluje také rekreační a sportovní funkci území, což je přínosné zejména pro místní obyvatele, a varianta se tak jeví jako výhodnější než základní návrh.

Podporujeme schválení varianty.

### **VU/6 - Skládky Ďáblice**

S variantním řešením, které navrhuje rozšíření a další provozování skládky komunálních odpadů na katastru Ďáblic, zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní variantu. Varianta se odkazuje na zadání celoměstsky významné změny územního plánu Z 2156/00, která však dosud nebyla schválena.

Varianta je v rozporu s Plánem odpadového hospodářství hlavního města Prahy, podle něhož není další kapacita skládky – již dnes jedné z největších v Evropě – potřebná a plán s ní nepočítá. Podle platných povolení má být provoz skládky ukončen k roku 2012, poté má být těleso skládky rekultivováno. Další provoz velkokapacitní skládky je také v rozporu s programovým prohlášením Rady hl. m. Prahy, které lze považovat za závazek politické reprezentace města vůči občanům, a s dosud neschválenými ZUR.

Rozšíření skládky je v kolizi se systémem ÚSES a vyžádalo by si posunutí regionálního biokoridoru, což je nežádoucí. Došlo by také k redukci ploch celoměstského systému zeleně a negativnímu ovlivnění krajinného rázu.

Další provoz skládky by vedl k neúměrné kumulaci záměrů s výraznými negativními dopady na životní prostředí a veřejné zdraví. V širším území je navrhováno vedení trasy Pražského okruhu pro transevropskou dálniční dopravu s umístěním obří mimoúrovňové křižovatky, největší v ČR.

Skládkování a spalování jsou dva nejhorší způsoby řešení odpadového hospodářství. Ve světě se dnes prosazují moderní koncepty nového využití odpadu, recyklace nebo model takzvaného zero waste – nulového odpadu. Pokud chce být Praha moderní metropolí, měla by se vydat touto cestou. Naopak rozšiřování kapacity skládky by na dalších patnáct let znemožnilo progresivní přístup k odpadům. Dnešní svět vnímá odpad jako surovinu pro novou výrobu. Na naší planetě začíná být vlivem nadměrné spotřeby lidí nedostatek surovin. Navíc těžba a výroba zatěžuje životní prostředí. Proto je nutné věnovat nakládání s odpady mimořádnou pozornost.

S rozšířením skládky nesouhlasí zastupitelstvo MČ Praha – Ďáblice. Také zpracovatel VVURU doporučuje z řady důvodů realizaci základní varianty.

## **VU/8 - Čakovice (U Kbel)**

Varianta předpokládá vymezení území na jihovýchodním okraji Čakovic v návaznosti na k. ú. Kbel jako smíšené plochy – jedná se o rozlohu cca 17 ha. S variantou zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní návrh. Ten vymezuje plochy jako lesní porosty, které jsou součástí zeleného klínu spojujícího předpokládaný zelený pás kolem Prahy s kompaktním městem (MČ Praha 18 – Letňany).

Varianta návrhu fakticky vytváří nové satelitní městskou čtvrť v okrajové části Prahy. Takové řešení je také v rozporu s urbanistickou koncepcí města a také se ZUR. Výstavba narušuje celoměstský systém zeleně, vytváří migrační bariéry pro živočichy, negativně ovlivňuje krajinný ráz.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Požadujeme, aby varianta byla zanesena do výkresu V2v – Hlavní výkres – varianty, kde v tuto chvíli zanesena není. Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

## **VU/9 - Vysočany**

Varianta řešení navrhuje redukci smíšené plochy a rozšíření parkové plochy ZN v severní části území mezi Libeňským zámečkem a Povltavskou ulicí. Toto řešení považujeme oproti základnímu návrhu za vhodnější, protože nevede k likvidaci stávající parkové zeleně a požadujeme vyřazení základní varianty.

Na území kompaktního města je nezbytné chránit každou plochu zeleně před výstavbou, neboť zezeň kompenzuje hustou okolní zástavbu a také negativní vlivy zejména automobilové dopravy. Pro komerční výstavbu je nezbytné hledat jiné pozemky, zejména transformační plochy včetně brownfields, v souladu se zásadami KUPP. Na jiném místě našich námitek zároveň požadujeme zpracování podrobného regulačního plánu pro toto území.

## **VU/10 - Hloubětín – Hutě**

Varianta návrh předpokládá umístění rozsáhlého obytného celku (cca 26 ha) do dnes nezastavěného území. Fakticky se jedná o vytvoření nové satelitní městské čtvrti v odlehle a okrajové části Prahy bez přímých vazeb na město. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní návrh.

Základní varianta předpokládá vymezení území jako nezastavěné oblasti s převážně krajinnou funkcí a nelesní zelení. Takové řešení je také v souladu se ZUR i celkovou koncepcí města KUPP. Výstavba narušuje celoměstský systém zeleně, vytváří

migrační bariéry pro živočichy, negativně ovlivňuje krajinný ráz a zasahuje také do systému ÚSES.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

### **VU/16 - Klánovice – golf**

Podporujeme variantní návrh, který vychází z požadavku MČ Praha – Klánovice, respektuje výsledek platného místního referenda a je tedy i v souladu s přáním většiny obyvatel Klánovic.

Klánovický les je největším lesním celkem na území Prahy, který má velký význam jako „zelené plíce“ města, je také důležitým rekreačním zázemím obyvatel nejen okolních čtvrtí a má mimořádnou hodnotu z hlediska ochrany přírody. Oblast zapadá do koncepce územního plánu jako součást „zeleného pásu“ kolem Prahy, patří také do funkčního nadregionálního biocentra ÚSES. V území se nachází součást evropské sítě chráněných území Natura 2000 (EVL Blatov a Xaverovský háj), přírodní rezervace Klánovický les – Cyrilov a přírodní park Klánovice – Čihadla. Z provedených průzkumů vyplývá, že v území žije celá řada druhů rostlin a živočichů zvláště chráněných podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Soukromá společnost v území dlouhodobě usiluje o vybudování golfového hřiště, které by si však vyžádalo rozsáhlé kácení lesa, poškození chráněných částí přírody a narušení biotopů chráněných druhů živočichů, omezení prostupnosti krajiny a výrazné narušení celistvosti lokality. Záměr představuje vážný zásah do systému ochrany přírody, proto MČ Praha – Klánovice navrhuje ponechat rekreační funkci RP pouze na pozemcích společnost Golf Club Praha a zbytek území ponechat jako stávající veřejně přístupný rekreační les.

Výstavba golfového hřiště by vedle poškození přírody a narušení celoměstského systému zeleně způsobila také zvýšení dopravní zátěže, na kterou není okolní komunikační síť dimenzována. Z hlediska vodního režimu krajiny a ochrany přírody není žádoucí zvyšovat podíl zpevněných ploch v tomto území.

### **VU/17 - Běchovice – jihovýchod**

Varianta navrhuje redukci rozvojových ploch pro bydlení v souladu s výhledovým rozvojem platného územního plánu a převádí jihovýchodní část rozvojového území (cca 7 ha) do územní rezervy. Variantní řešení podporujeme, protože omezuje výstavbu satelitních čtvrtí v okrajových částech Prahy.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, nově zastavitelné plochy mají být vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

#### **VU/18 - Dubeč**

Variantní návrh předpokládá převedení rezervy pro významné rozvojové území (Východní Město) do etapy návrhového období. Vlastní řešení je shodné se základní variantou. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme. Fakticky se totiž jedná o vytvoření nové městské čtvrti na území 147 hektarů v okrajové části Prahy.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Lokalizaci vysokoškolského areálu Univerzity Karlovy do této periferní oblasti Prahy považujeme za nevhodnou a neodpovídající významu univerzity. Praha byla historicky mimo jiné městem vzdělanosti, a univerzita i studentský život patří nepochybně do centra města spíše než do jeho odlehlých oblastí.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/19 - Dolní Měcholupy**

Variantní návrh předpokládá převedení rezervy pro významné rozvojové území (Východní Město) do etapy návrhového období. Vlastní řešení je shodné se základní variantou. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme. Fakticky se totiž jedná o vytvoření nové městské čtvrti (rodinné domy a další typy obytného území na území 59 hektarů) v okrajové části Prahy.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže.



Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/20 - Královice**

Variantní návrh předpokládá vytvoření nové satelitní výstavby (rodinné domy) v okrajové části vnějšího pásma Prahy, při hranici hlavního města. S variantou zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní variantu.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/21 - Uhříněves – východ**

Variantní návrh předpokládá umístění rozsáhlého obytného celku (cca 73 ha) do dnes nezastavěného území. Fakticky se jedná o vytvoření nové satelitní městské čtvrti v odlehle a okrajové části Prahy bez přímých vazeb na město. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní návrh.

Základní varianta předpokládá vymezení území jako nezastavěné oblasti, převážně krajinné a rekreační. Výstavba naproti tomu narušuje celoměstský systém zeleně, vytváří migrační bariéry pro živočichy, negativně ovlivňuje krajinný ráz.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/22 - Uhříněves – jih**

Variantní návrh předpokládá umístění rozsáhlého obytného celku (cca 21 ha) do dnes nezastavěného území. Fakticky se jedná o vytvoření nové satelitní městské čtvrti v odlehle a okrajové části Prahy bez přímých vazeb na město. Výstavba navíc

vzniká mezi dvěma obcemi, čímž umožňuje jejich nežádoucí srůstání. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní návrh.

Základní varianta předpokládá vymezení území jako nezastavěné oblasti s převážně krajinnou funkcí a nelesní zelení sloužící jako dělicí prvek a rekreační zázemí přilehlých sídel. Takové řešení je také v souladu se ZUR. Výstavba naproti tomu narušuje celoměstský systém zeleně, vytváří migrační bariéry pro živočichy, negativně ovlivňuje krajinný ráz.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

### **VU/23 - Kolovraty**

Varianta předpokládá situování smíšené plochy při ulici K Řičanům, čímž dochází k postupnému prorůstání pražské a mimopražské zástavby. Základní návrh řeší území jako nezastavěné v rámci vnějšího pásma města (nelesní zeleň a zemědělské a pěstební plochy) – toto základní řešení podporujeme a nesouhlasíme s variantou, která navrhuje výstavbu na úkor zeleně.

V souvislosti s výstavbou v území lze předpokládat zvýšení dopravní zátěže a nežádoucí nárůst dopravního výkonu v okolní komunikační síti, spojený s nárůstem hlukové a emisní zátěže.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Přeměnou nezastavěného území v zastavitelné dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

### **VU/24 - Lipany**

Variantní návrh předpokládá zástavbu plochy na severním okraji katastrálního území Lipany obytnou výstavbou. S variantou zásadně nesouhlasíme. V základním návrhu je území vymezeno jako nezastavěné, považně jako krajinná zeleň lemující stávající zástavbu obce.

Varianta fakticky vytváří novou satelitní výstavbu v okrajové a odlehlé části Prahy na území 3 hektarů, bez existujících přímých vazeb na město. Výstavba narušuje

celoměstský systém zeleně, vytváří migrační bariéry pro živočichy, negativně ovlivňuje krajinný ráz a také přírodní park Botič – Milíčov.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/25 - Pitkovice**

Variantský návrh předpokládá zástavbu poměrně rozsáhlé plochy severně od stávající zástavby Pitkovic obytnou výstavbou. S variantou zásadně nesouhlasíme. V základním návrhu je území vymezeno jako krajinná zeleň v kontextu s přírodní památkou Pitkovická stráň a přírodním parkem Botič – Milíčov, a zapadá do konceptu „zeleného pásu“ kolem Prahy.

Varianta fakticky vytváří novou satelitní výstavbu v okrajové a odlehle části Prahy na území 10 hektarů, bez existujících přímých vazeb na město. Výstavba může negativně ovlivnit krajinný ráz oblasti a narušuje kontinuitu ploch zeleně.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Území nemá zajištěnou dopravní obslužnost, zástavba tak rozsáhlých pozemků bude zdrojem IAD, která způsobí zhoršení znečištění ovzduší a zvýšení hlukové zátěže. Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území. Dále požadujeme, aby území bylo vymezeno jako součást celoměstského systému zeleně.

#### **VU/26 - Háje**

Varianta předpokládá vytvoření zástavby (smíšené plochy SM) na místě v blízkosti Hostivařské přehrady, která má dnes funkci zeleně. Také základní návrh předpokládá vymezení plochy jako nelesní zeleně ZN. S variantským návrhem zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní návrh.

Navrhovaná varianta by vedla k zástavbě zelené plochy, omezení celoměstského systému zeleně a narušení rekreační funkce území a jeho přírodního charakteru, což je zcela nežádoucí. Část území se nachází na území přírodního parku Botič – Milíčov. Stavba by negativně ovlivnila krajinný ráz a navíc představovala zdroj hluku a znečištění ovzduší, který může negativně ovlivňovat své okolí.

### **VU/39 - Západní Město**

Varianta přináší ještě horší řešení, než jaké je obsaženo v základním návrhu. Předmětem vymezení je nová výstavba na území MČ Praha 13 v rozsahu cca 22 ha. Jedná se o vytvoření nové městské čtvrti v okrajové části Prahy. S variantním řešením zásadně nesouhlasíme a požadujeme také zohlednění našich námitek vůči základní variantě, které uvádíme na jiném místě námitek.

Předmětem varianty je rozšíření obytné výstavby na úkor zeleně a veřejného vybavení. Takový trend je jednoznačně negativní, dochází tak k ještě intenzivnějšímu vytěžování území pro komerční výstavbu, bez vytváření nezbytné infrastruktury pro obyvatele nových čtvrtí (školy, školky, zdravotnická a sociální zařízení, atd.), a bez jakékoliv přidané hodnoty pro město jako celek.

Jak uvádíme v obecné části našich námitek ke KUPP, požadujeme, aby nově zastavitelné plochy byly vymezovány výhradně poté, co bude prokázáno vyčerpání ploch již dříve vymezených jako zastavitelné. V opačném případě je výstavba v rozporu se ZUR i zásadními tezemi KUPP a dochází k rozrůstání města do krajiny, aniž by byl vyčerpán potenciál rozvojových a přestavbových ploch uvnitř města. Satelitní výstavbou dochází také k likvidaci orné půdy, zvyšování podílu zpevněných ploch a nárůstu IAD na celém území města, což jsou nežádoucí trendy.

Není zřejmé, kdo bude nově budované kapacity obytného území OB využívat, když podle KUPP nemá do roku 2015 růst počet obyvatel města.

Na jiném místě našich námitek požadujeme zpracování a schválení regulačního plánu pro toto území.

### **VU/44 - Strahov**

Variantní návrh je z hlediska udržitelného rozvoje města ještě škodlivější, než základní varianta, a zásadně s ním nesouhlasíme. Zatímco základní varianta ponechává Strahovu jeho sportovní funkci a vymezují pro obytnou funkci pouze okolí současných stadionů, varianta vytěžuje celé území beze zbytku pro výstavbu.

Varianta by způsobila naprostý deficit zeleně v území a trvale přerušila zelený pás vedoucí od Vypichu, výstavba by také negativně ovlivnila krajinný ráz a mohla škodlivě zasáhnout do cenného a chráněného historického panoramatu města. Předpokládá se také likvidace památkově chráněného velkého Masarykova stadionu.

Území s tak rozsáhlou výstavbou nemá vyřešenu dopravní obslužnost (z podkladů vyplývá, že se počítá pouze s kapacitně nevyhovujícími linkami autobusů) a hrozí, že autor záměru předpokládá obsluhu pomocí IAD, což je v oblasti vnitřního kompaktního města nežádoucí. Vedlo by to k neúměrnému zatížení okolních čtvrtí a také ke zhoršení zatížení širšího území hlukem a emisemi.

Přeměna Strahova na smíšené území by vedla také k likvidaci ducha místa, o němž více pojednávají naše námítka k základní variantě. Do centra Prahy historicky a neodmyslitelně patří studentský život a Strahov je již od první Československé

republiky místo tradičně spojené se sportem. Realizací varianty by došlo k likvidaci významného společenského centra, přičemž není jasné, jak a kde by byl úbytek rekreačních a sportovních ploch nahrazen. Nevidíme žádný závažný důvod k celkové funkční přeměně tohoto území.

Jak již uvádíme v námitkách k základní variantě, požadujeme zpracování regulačního plánu pro toto území.

#### **VU/50 – Strahovské hradby**

S variantním návrhem zásadně nesouhlasíme a podporujeme základní variantu.

Varianta navrhuje umístění objektů do mimořádně citlivého území mezi barokním opevněním na Strahově a komunikací od Pohořelce na Petřín. Dnes se jedná o zeleň, a zachování zeleně předpokládá také základní varianta.

Přestože podle varianty mají navrhované objekty sloužit jako domy s pečovatelskou službou a mít funkci veřejného vybavení VV, o takovém funkčním využití lze důvodně pochybovat. Domy jsou navrhovány do mimořádně atraktivní lokality, kde by jistě bylo vysoce lukrativní postavit luxusní bydlení. Vzhledem k metodice ÚP a koncepci ploch s rozdílným způsobem využití je možné do území s vyšší zátěží umisťovat záměry se zátěží nižší, a to bez nutnosti změn územního plánu. Pokud by tedy investorovi „nevyšel“ projekt na vybudování domů s pečovatelskou službou, může území využít pro bydlení. Takové využití území považujeme za naprosto nevhodné a už jen hrozící možnost bytové výstavby by měla vést k odmítnutí navržené varianty.

Variantní návrh je v rozporu s celou řadou koncepčních ustanovení KUPP, neboť umisťuje budovy do stávající funkční zeleně. Takové řešení je nepřijatelné, pro umisťování budov je nutné hledat jiné lokality.

#### **4.5 Plochy a koridory k prověření územní studií**

Požadujeme upravit kapitolu takto:

##### **4.5 Plochy a koridory k prověření územní studií**

(1) Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování nutnost prověřit změny jejich využití územní studií, nejsou stanoveny.

#### **4. 6. Plochy a koridory s podmínkou regulačního plánu**

Využití všech rozvojových území a rozsáhlých oblastí vymezených pro novou výstavbu musí být podmíněno zpracováním regulačního plánu. Ty musejí stanovit limity území a stanovit závazné podmínky pro jejich další využití, protože KUPP to díky použité metodice zpracování neumožňuje. Už samotné nastavení základní zobrazované plochy na 5000 m<sup>2</sup>, ale i zjednodušení legendy na pouze 12 základních typů funkčního využití pozemků neumožňuje detailní řešení konkrétního území.

V konceptu územního plánu není stanoveno zpracování regulačního plánu pro žádné území, což považujeme za závažnou chybu a nevyužití existujících právních nástrojů pro regulaci výstavby. Navrhované územní studie jsou nevhodným nástrojem, protože neumožňují veřejnosti uplatnit připomínky a nejsou veřejně projednávány.

Požadujeme upravit kapitolu 4.6 takto:

#### 4.6 Plochy a koridory s podmínkou regulačního plánu

- (1) Pro níže vymezené plochy a koridory je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu:

(Plochy a koridory k prověření územní studií:)

- S/1 - PPR - historické jádro Prahy
- S/2 - Masarykovo nádraží
- S/3 - Severojižní magistrála
- S/4 - Holešovice – Bubny-Zátory
- S/5 - Troja
- S/6 - Letňany - Letov
- S/7 - Letňany - výstaviště
- S/8 - Čakovice - Kbely
- S/9 - Žižkov - nákladové nádraží
- S/10 - Bohdalec - Slatiny
- S/11 - Východní Město
- S/12 - Krč - nemocnice
- S/13 - U Kunratické spojky
- S/14 - Libuš - Kunratická spojka
- S/15 - Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav
- S/16 - Západní Město
- S/17 - Zličín
- S/18 - Dívčí hrady
- S/19 - Smíchov - nádraží
- S/20 - Strahov
- S/21 - Ruzyně – Vlastina
- S/22 - Sedlec – mrazírny

(Významná rozvojová území městská:)

- M/1 - Letňany
- M/2 - Východní Město
- M/3 - Petrovice
- M/4 - Jižní Město – KIZ II
- M/5 - Krč
- M/6 - Novodvorská
- M/7 - Libuš
- M/8 - Barrandov – Slivenec
- M/9 - Dívčí hrady
- M/10 - Západní Město
- M/11 - Ruzyně – Drnovská

(Významná transformační území:)

- T/1 - Masarykovo nádraží
- T/2 - Maniny
- T/3 - Bubny
- T/4 - Letňany – Avia
- T/5 - Letňany – Letov
- T/6 - Vysočany
- T/7 - Nádraží Žižkov
- T/8 - Nusle – sladovna
- T/9 - Bohdalec – Slatiny
- T/10 - Švehlova
- T/11 - Malešicko-hostivařská oblast
- T/12 - Nové Dvory

T/13 - Braník – pivovar  
T/14 - Hodkovičky  
T/15 - Modřany – Nestlé  
T/16 - Modřany – cukrovar  
T/17 - Lipence  
T/18 - Nádraží Smíchov  
T/19 - Radlické údolí  
T/20 – Zličín  
T/21 - Strahov

(Významné územní rezervy:)

UU/1 - Masarykovo nádraží  
UU/2 - Vinohradská  
UU/3 - Labuťka  
UU/4 - Ďáblice  
UU/5 - Březiněves  
UU/6 - Třeboradice  
UU/7 - Čakovice  
UU/8 - Miškovice  
UU/9 - Kbely – sever  
UU/10 - Kbely – u letiště  
UU/11 - Satalice  
UU/12 - Horní Počernice – Klánovicko  
UU/13 - Kyje - ul. Nedokončená  
UU/14 - Východní Město – Dubeč  
UU/15 - Východní Město – Dolní Měcholupy  
UU/16 - Koloděje – sever  
UU/17 - Koloděje – východ  
UU/18 - Újezd u Průhonic  
UU/19 - Kunratice – nad rybníčkem  
UU/20 - Libuš  
UU/21 - Písnice  
UU/22 - Šabatka  
UU/23 - Zbraslav – Baně  
UU/24 - Lipence – jih  
UU/25 - Velká Chuchle – Lahovská  
UU/26 - Slivenec – jih  
UU/27 - Slivenec – sever  
UU/28 - Barrandov – filmové ateliéry  
UU/29 - Dívčí hrady – jih  
UU/30 - Dívčí hrady – sever  
UU/31 - Řeporyje  
UU/32 - Motol – Třešňovka  
UU/33 - Řepy – západ  
UU/34 - Ruzyně – autodráha  
UU/35 - Ruzyně – Drnovská (západ)  
UU/36 - Dejvice – Proboštská  
UU/37 - Suchdol – za školou

- (2) Lhůta pro pořízení regulačního plánu, jeho schválení pořizovatelem a vložení dat o regulačním plánu do evidence územně plánovací činnosti není stanovena.
- (3) Do doby pořízení a schválení regulačního plánu se vyhláší pro všechna vyjmenovaná území stavební uzávěra.

(4) Řešená území jsou vymezena ve výkresu V1 – Výkres základního členění.

Poznámka: některá území jsou ve výše uvedeném seznamu zařazena dvakrát – týká se to území, která jsou např. zároveň transformační plochou a zároveň územní rezervou. Tento způsob výpisu území se nám jeví jako přehlednější. Předpokládáme, že v případě zařazení příslušných území do seznamu území s povinností zpracování regulačního plánu bude seznam sestaven nově a územím budou přiřazeny nové identifikační kódy.

## **16) 9. Veřejně prospěšné stavby a opatření**

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření vymezuje tyto stavby a opatření grafickým způsobem. Kapitola 9. Závazné části KUPP pak obsahuje výčet VPS ve formě tabulek. Takovou formu vymezení považujeme za nedostatečnou a odporující stavebnímu zákonu.

Podle zákona musí územní plán obsahovat i přesný výpis pozemků dotčených VPS, aby se mohli jejich vlastníci vůbec dozvědět, že jsou návrhem VPS dotčeni a uplatnit své námítky. Tabulková ani grafická forma jednoznačně dotčené pozemky nedefinují, a zvolená metoda tak může vést ke zkrácení vlastníků dotčených nemovitostí na jejich právech.

Vzhledem k tomu, že VPS umožňují vyvlastnění nemovitostí a znamenají tak závažný zásah do vlastnických práv, musí být část KUPP týkající se VPS co nejpřesnější, jednoznačná a co nejvíce usnadňující orientaci vlastníkům, kteří mohou být vymezením VPS dotčeni.

## **IV. Další dílčí námítky k řešení konkrétních území**

---

### **17) Roztyly**

KUPP předpokládá rozsáhlé změny funkčního využití pozemků v širším okolí stanice metra Roztyly, v území vymezeném okrajem Michelského lesa, Třídou 5. května, ulicemi Hrdličkovou a Augustinovou v k. ú. Chodov. Přestože zanedbaný prostor v okolí stanice metra vyžaduje upravení a oživení, masivní zástavba pozemků v blízkosti Michelského lesa není vhodná, mimo jiné i proto, že území je silně a nad rámec hygienických limitů zatíženo negativními vlivy provozu severojižní magistrály (hluk, prašnost, znečištění ovzduší).

Při snaze o maximální možnou míru zastavění dosud nezastavěných pozemků vznikají mimo jiné problémy také s dopravní zátěží. Lze předpokládat, že snahou každého investora bude obsloužit území IAD pomocí napojení na severojižní magistrálu. To je ovšem v rozporu se záměrem na zklidnění magistrály a její přeměnou v městský bulvár, deklarovaným v KUPP.

Okolní čtvrtě jsou poměrně hustě zastavěné a Krčský les pro ně tvoří žádoucí a hojně využívané přírodní a rekreační zázemí. V tomto smyslu je území poměrně unikátní – přímo u stanice metra začíná rozlehlý lesní areál. Nabízí se tak možnost řešit celé území nestandardně a nesnažit se za každou cenu o maximální zahuštění zástavby u stanice metra. Novou zástavbu by naopak bylo možné minimalizovat a rozvíjet přírodní, rekreační a sportovní potenciál území. Tím by mohla vzniknout lokalita atraktivní i pro obyvatele jiných městských čtvrtí, kde není dostatek sportovních a rekreačních ploch – navíc přímo u stanice metra.



Požadujeme, aby území bylo primárně řešeno jako přírodní a rekreační oblast navazující plynule na Michelský les. Souvislé plochy zeleně požadujeme zařadit do celoměstského systému zeleně a propojit území Michelského lesa se Spořilovem.

Pro pozemky ležící výhodně od ulice Ryšavého, navržené v KUPP k nové výstavbě, požadujeme stanovit kód výškové regulace 3, aby nová zástavba nepřevyšovala výrazně stávající zástavbu nízkých rodinných domků, a neměnila charakter území. Kód podílu zeleně požadujeme pro tyto pozemky stanovit na 50 %. Kód výškové regulace 3 požadujeme stanovit také pro pozemky parc. č. 3336/73 a 336/75 při ulici Gregorova v k. ú. Chodov.

Požadujeme, aby území bylo zařazeno do kapitoly 4.6 závazné části územního plánu jako území, pro které se zpracovává regulační plán.

### **18) Vokovice – Veleslavín (bývalé Strnadovo zahradnictví)**

Území bývalého Strnadova zahradnictví je vymezeno ulicemi Pod novým lesem, Nad zahradnictvím, Nechanského, Nad tratí, k. ú. Vokovice a Veleslavín. V současné době se jedná o zelenou plochu se zbytky staveb zahradnictví, územím protéká také Dejvický potok. KUPP navrhuje přeměnu celého území v plochy obytné OB, přičemž má být zachován jen úzký pás zeleně ve stopě Buštěhradské dráhy, a druhý úzký pás podél zmíněného potoka. Takové řešení území je nevhodné.

Z programového prohlášení Rady MČ Praha 6 vyplývá, že v tomto území má vzniknout Centrální park Vokovice – Veleslavín. Má jít o plošně rozsáhlý a krajinářský významný celek zeleně, jehož vznik však KUPP neumožňuje.

V sousedství bývalého zahradnictví se nacházejí dvě školy. V širším území dochází k zahušťování zástavby – nedávno vzniknul nový administrativní objekt na křižovatce ulic Horoměřické a Evropské, plánuje se výstavba polyfunkčního objektu mezi ulicemi Liberijskou a Evropskou. Pro obytnou výstavbu má být využito také území brownfields po bývalé veleslavínské teplárně nacházející se od tohoto území západním směrem.

Prostor Strnadova zahradnictví je mimořádně vhodný pro založení již zmíněné rozsáhlé parkové plochy, která zdůrazní přítomnost Dejvického potoka, poskytne sportovní a rekreační zázemí zdejším školám i obyvatelům Vokovic a Veleslavína, kteří přímo v lokalitě žádnou větší plochu zeleně nemají.

Požadujeme, aby pozemky na ploše bývalého Strnadova zahradnictví, severně od stopy železničního propojení Letiště Ruzyně s centrem Prahy, byly vymezeny jako parková zeleň ZP nebo zeleň nelesní ZN. Bylo by tak umožněno zachování stávající zeleně, propojil by se zelený pás vedoucí z Vokovic směrem k Dejvicím, a řešení by umožnilo založení nového parku v území.

Domníváme se, že pozemky ležící jižně od stopy železniční dráhy je možné využít pro další obytnou výstavbu, a že takové řešení je přiměřeným kompromisem mezi zájmy soukromých vlastníků pozemků a požadavky na udržení příznivého životního prostředí místních obyvatel.

Požadujeme, aby území bylo zařazeno do kapitoly 4.6 závazné části územního plánu jako území, pro které se zpracovává regulační plán.

### 19) Hradčanská – Špejchar

V souvislosti s výstavbou Městského okruhu, kapacitního železničního propojení centra Prahy s letištěm Ruzyně a související realizací přestupního terminálu veřejné dopravy v místě stanice metra Hradčanská vzniklá v tomto prostoru fakticky nová část Dejvic, která si vzhledem k těsnému sousedství s Pražskou památkovou rezervací zaslouží mimořádnou pozornost.

Požadujeme, aby pro území vymezené ulicemi Svatovítskou, Václavkovou, Milady Horákové a osou ulic Badeniho – Pelléova (k. ú. Dejvice) byl zpracován regulační plán - požadujeme zařazení území do kapitoly 4.6 závazné části územního plánu.

V rámci řešení území by mělo být mimo jiné nalezeno pěší a cyklistické propojení této části Dejvic s nedalekou Letenskou plání.

### 20) Ruzyně – Vlastina

Požadujeme, aby území vymezené ulicemi Drnovská – Vlastina – Rakovnická – U Prioru – U silnice bylo zařazeno mezi významná přestavbová území včetně brownfields v kapitole 4.2 závazné části územního plánu. Dále požadujeme, aby toto území bylo zařazeno do kapitoly 4.6 závazné části UP a pro jeho transformaci byl zpracován podrobný regulační plán.

Jedná se o území dnešních skladů a velkoobchodu, které by mělo být z obytného umístění pokud možno vymístěno a nahrazeno obytnou zástavbou doplněnou veřejným vybavením a sportovními funkcemi.

### 21) Zeleň Malkovského – Tupolevova

Při ulicích Malkovského a Tupolevova v k. ú. Letňany je navrženo využití současného valu s borovicovým lesíkem, který plní funkci izolační zeleně (a je tak vymezen i ve stávajícím územním plánu) jako území se smíšenou funkcí. Toto řešení považujeme za nevhodné, protože odstraněním izolační zeleně a novou výstavbou se zvýší zátěž celého území a dojde k nepříznivému ovlivnění životního prostředí.

Požadujeme, aby současný pás zeleně v uvedeném území byl v hlavním výkresu KUPP vymezen jako nelesní zeleň ZN.